

346.043
Bism
p 01

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS
TANAH KARENA PEWARISAN BERDASARKAN PASAL 19 UUPA JO
PASAL 42 PP NO 24 TAHUN 1997 DI KECAMATAN PONTIANAK
BARAT KALIMANTAN BARAT**

Tesis S2

Untuk memenuhi sebagai persyaratan

Mencapai derajat sarjana S-2

Magister Kenotariatan UNDIP



Oleh:

YENNY BAMBANG, SH

B4B001215

**PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2003

TESIS

PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN BERDASARKAN PASAL 19 UUPA JO PASAL 42 PP NO 24 TAHUN 1997 DI KECAMATAN PONTIANAK BARAT KALIMANTAN BARAT

Disusun Oleh

Yenny Bambang, SH

NIM. B4B001215

Telah Dipertahankan Di depan Dewan Penguji

Pada tanggal 31 Oktober 2003

Dan dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

Menyetujui,

Pembimbing Utama

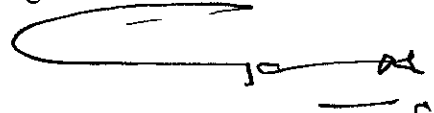


Hj. Endang Sri Shanti, SH, MH

NIP.130.929.452

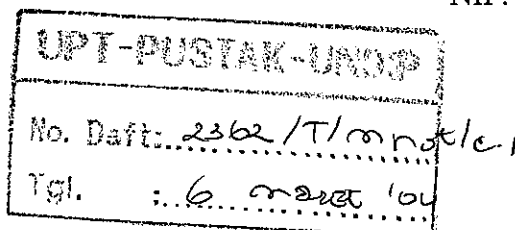
Ketua Program

Magister Kenotariatan



Prof. IGN. Sugangga, SH

NIP. 130.359.063



PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini dengan ini menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar pada suatu perguruan tinggi atau lembaga pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka. Demikian pernyataan ini dibuat untuk dipergunakan dimana perlu.

Semarang Oktober 2003

Yang Membuat Pernyataan



(Yenny Bambang,SH)

MOTTO

Jangan bersedih bila direndahkan tetapi bersedihlah jika

Diri sendiri tidak berharga

Tesis ini Kupersembahkan kepada

- 1. Mama dan adik-adikku tersayang Yudi dan Tommy.*
- 2. Ipda. Pol. Luky Fardiansyah, SH sayangku yang sangat kucintai dalam hidup ini.*

ABSTRAK

Pemeliharaan data pendaftaran tanah karena peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan bertujuan tercapainya tertib administrasi bidang pertanahan. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan setiap kali terjadi perubahan data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak berkewajiban untuk mendaftarkan perubahan tersebut sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 36 ayat (2) PP No 24 tahun 1997.

Namun kenyataannya masih ada pemegang hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan yang belum mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya ke Kantor Pertanahan meskipun telah membuat surat keterangan ahli waris sebagaimana yang diatur dalam Pasal 42 PP No. 24 tahun 1997.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prosedur pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan di Kantor Pertanahan Pontianak, faktor-faktor penyebab belum didaftarkannya peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan, dan faktor-faktor penyebab didaftarkannya peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan.

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode yuridis sosiologis.

Hasil penelitian menunjukkan prosedur pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan dilakukan sesuai prosedur yang ditetapkan dalam PP No. 24 tahun 1997 dan Kepmen Agraria No. 3 tahun 1997, faktor-faktor yang menjadi penyebab belum didaftarkannya peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan adalah belum akan dilakukannya jual beli terhadap tanah yang diwarisi, tidak adanya sanksi yang dijatuhkan kepada pemegang hak yang belum mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya, tidak adanya jangka waktu yang mengatur pendaftaran peralihan hak, faktor-faktor yang menjadi penyebab didaftarkannya peralihan hak milik atas tanah adalah untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dengan diberikannya sertifikat sebagai alat bukti yang kuat dan untuk mendapatkan pinjaman dari bank dengan sertifikat hak atas tanah sebagai jaminan.

Kesimpulan faktor-faktor penyebab belum didaftarkannya peralihan hak milik atas tanah adalah karena belum akan dilakukannya jual beli terhadap tanah yang diwarisi, tidak adanya sanksi yang dijatuhkan kepada pemegang hak milik yang belum mendaftarkan peralihan haknya, tidak adanya jangka waktu yang mengatur kapan pendaftaran peralihan hak, faktor-faktor penyebab didaftarkannya peralihan hak adalah untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dengan diberikannya sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, dan untuk mendapatkan pinjaman dari bank dengan sertifikat sebagai jaminan.

ABSTRACT

The maintenance of land registration data because the transfer of proprietary rights on land because of heritage, has a purpose to achieve the administration order in the field of land. The maintenance of land registration data is done every time there is a change of physical data or object juridical data of land registration that has been registered. The rights holder has an obligation to register the change as determined in the article 36 subsection 2 of the Government Regulation (PP) Number 24 year 1997.

But as a matter of fact, there are still the holders of proprietary rights on land that is obtained through heritage that haven't registered the transfer of proprietary rights on their lands to the Office of Land Affairs although they've made the statement letter of heirs as regulated in the article 42 of the Government Regulation (PP) Number 24 year 1997.

This research has a purpose to know the registration procedures of proprietary rights transfer on land which is obtained through heritage at the Office of Land Affairs in Pontianak, the causal factors of why they haven't registered the transfer of proprietary rights on land obtained through heritage.

Using the sociologic juridical method did this research.

The result of research indicated that the registration procedures of proprietary rights transfer on land obtained through heritage was done according to the procedures determined in the Government Regulation (PP) Number 24 year 1997 and the Decision of Agrarian Minister (Kepmen Agraria) Number 3 year 1997. The factors, that become the cause why they haven't registered the transfer of proprietary rights on land, are they haven't done the selling on land obtained through the land that were inherit anted, there was no sanction passed to the rights holders that haven't registered the transfer of rights on their lands, there was no term that ruled the rights transfer registration, the factors why they registered the transfer of proprietary rights on land are to get the guarantee of legal assurance by the giving of certificate as a strong evidence and to get loan from banks with the land certificate as a collateral.

The conclusion of the causal factors why they haven't registered the transfer of proprietary rights on land are they haven't done a purchase and sale to the lands that were inherit anted, there was no sanction passed to the proprietary rights holders that haven't registered the transfer of their rights, there was no term that rule when the registration of rights transfer, the causal factors why they registered the rights transfer are to get the guarantee of legal assurance by the giving of certificate as a strong evidence, and to get loan from banks with the certificate as collateral.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, yang telah memberikan rahmat-Nya, sehingga penulisan ini dapat terselesaikan.

Tesis yang berjudul “PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN BERDASARKAN PASAL 19 UUPA Jo PASAL 42 PP No 24 TAHUN 1997 DI KECAMATAN PONTIANAK BARAT KALIMANTAN BARAT” ini diajukan sebagai salah satu syarat dalam rangka memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Di dalam penyusunan tesis ini, Penulis menyadari dengan sepenuh hati akan kurang sempurnanya tulisan ini, mengingat tingkat kemampuan serta pengalaman Penulis yang sangat terbatas.

Penulis menyadari bahwa dapat terselesainya tesis ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Untuk itu dalam kesempatan ini perkenankanlah Penulis menghaturkan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. IGN. Sugangga, SH selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
2. Bapak R. Suharto, SH, M.Hum, selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
3. Ibu Hj. Endang Sri Santi, SH, MH, selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing Penulis dalam penulisan tesis ini.

4. Bapak Arief Hidayat, SH, MS, selaku Dosen Wali Penulis di Universitas Diponegoro.
5. Bapak dan Ibu Dosen Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan yang bermanfaat kepada Penulis.
6. Segenap karyawan bagian Tata Usaha Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
7. Ibu Hj. Hafsa, S.Ip, SH selaku Kasubsi Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kota Pontianak.
8. Bapak Drs. Zainuddin, M.Si, selaku Camat Kecamatan Pontianak Barat.
9. Bapak H.Sy. Alkadrie, S.Ip, Msc selaku Lurah Kelurahan Sungai Jawi Luar.
10. Bapak Hadi, S.Sos selaku Lurah Kelurahan Sungai Jawi Dalam.
11. Bapak Achmad Tjaruddin selaku Lurah Kelurahan Pal lima.
12. Ipda. Pol. Luki Fardiansyah, SH sayanku yang telah memberikan dorongan dan semangat selama penulisan tesis ini yang setia mendampingi selama enam tahun terakhir ini yang membuat hidup penuh dengan warna-warni.
13. Riza, Lidya, Oki, dan Yuli teman-teman kos yang menemani pagi, siang, dan malam dengan ocehan-ocehan, canda-canda, celoteh-celoteh yang menyenangkan maupun yang menyebalkan karena membikin ribut kos.
14. Mbak Lita teman yang menyenangkan yang sering menemani ke Perpustakaan Wilayah.
15. Mbak Mirda yang selalu setia menemani dan mengantar ke manapun yang diinginkan tanpa rasa capek dan bosan sedikit pun.

16. Mama dan adik-adikku Yudi dan Tommy yang sangat Penulis cintai.

17. Semua pihak yang telah membantu baik moril maupun spiritual kepada Penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak sangat Penulis harapkan guna kesempurnaan tesis ini.

Semarang, Oktober 2003

Penulis

Yenny Bambang, SH

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
MOTTO	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI	ix

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Hak Milik	
1. Pengertian Hak Milik	8
2. Subyek Hak Milik	8
3. Cara-cara Terjadinya Hak Milik	14
4. Ciri-ciri Hak Milik	20
B. Tinjauan Umum tentang Peralihan Hak Milik karena	

Pewarisan	
1. Pengertian Peralihan Hak Milik	26
2. Pengertian Istilah dan Batasan Hukum Waris.....	28
3. Pengertian Pewarisan dan Warisan	30
4. Unsur-unsur Warisan.....	31
5. Aneka Ragam Hukum Waris.....	32
C. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah	
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	35
2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	38
a. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	38
b. Tujuan Pendaftaran Tanah	40
3. Sistem dan Azas-azas Pendaftaran Tanah.....	44
a. Sistem Pendaftaran Tanah.....	44
b. Azas-azas Pendaftaran Tanah.....	50
4. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah	52
5. Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Pewarisan (Pemeliharaan Data Disebabkan Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Pewarisan).....	55
6. Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti yang Kuat .	60
D. Dampak Sosial dan Dampak Hukum Bagi Masyarakat	
1. Masyarakat Sebagai Lingkungan	63
2. Nilai-nilai dalam Masyarakat	66
3. Lingkungan Sosial yang Ideal	67

4. Dampak Hukum Terhadap Perilaku Manusia	68
5. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum	73
a. Penegakan Hukum, Inti dan Artinya	73
b. Kesadaran Hukum	76

BAB III METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan	91
B. Spesifikasi Penelitian	92
C. Populasi dan Penentuan Sampling	92
D. Teknik Pengumpulan Data	94
E. Analisis Data	96

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian	98
1. Gambaran Umum	98
2. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Pewarisan di Kantor Pertanahan Pontianak	102
2.1. Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan	102
2.2. Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Pewarisan	107

3. Faktor-faktor Penyebab Belum Didaftarkannya Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Pewarisan	108
3.1. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah Dilakukan Apabila Terjadi Perubahan Data Fisik atau Data Yuridis Objek Pendaftaran yang Telah Didaftar	108
3.2. Faktor-faktor Penyebab Belum Didaftarkannya Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Pewarisan	114
4. Faktor-faktor Penyebab Didaftarkannya Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Pewarisan	118
B. Pembahasan	
1. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Pewarisan di Kantor Pertanahan Pontianak	120
1.1. Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan	120
1.2. Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Pewarisan	125
2. Faktor-faktor Penyebab Belum Didaftarkannya Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Pewarisan	126
3. Faktor-faktor Penyebab Didaftarkannya Peralihan Hak Milik Atas Tanah yang diperoleh Melalui Pewarisan	156

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	159
B. Saran.....	162

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Tanah dalam kehidupan manusia memegang peranan yang sangat penting, tidak ada seorang pun manusia di dunia ini yang tidak memerlukan tanah untuk pengembangan hidup dan keluarganya.¹ Dalam kehidupan sehari-hari tanah merupakan sarana untuk mendirikan bangunan atau rumah tempat tinggal, selain itu tanah juga dibutuhkan pada berbagai sektor seperti pertanian / perkebunan, kawasan industri, pembangunan jalan / waduk dan sebagainya. Tanah juga merupakan tempat manusia dikembalikan bila maut telah merenggutnya.

Mengingat pentingnya kedudukan dan fungsi dari tanah tersebut, dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok agraria telah menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.²

Kemudian dengan semakin meningkatnya laju pertumbuhan penduduk, kemajuan ekonomi, kemajuan di bidang teknologi dan transportasi, maka semakin banyak lahan pertanahan yang dibutuhkan manusia dalam menunjang kehidupannya. Hal ini dapat dilihat dari semakin banyaknya peralihan hak atas tanah terutama karena jual beli, pemberian kredit dengan tanah sebagai jaminan, penghibahan atau karena pewarisan.

¹ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1976, Hal. 19

² Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, Hal. 96

Untuk menjamin kepastian hukum hak atas milik tanah sebagai akibat peralihan hak atas tanah tersebut, Pasal 23 Undang-Undang Pokok agraria menentukan bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihan dan pembebanannya dengan hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.

Peralihan hak milik atas tanah tersebut dimungkinkan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA yaitu: "Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain."

Hak milik dapat beralih maksudnya hak milik berpindah dari seseorang kepada orang lain karena hukum. Misalnya hak pewaris berpindah kepada ahli warisnya.

Sedangkan hak milik dapat dialihkan maksudnya adalah hak milik seseorang berpindah kepada orang lain karena perbuatan hukum yang sengaja dilakukan misalnya jual beli, hibah, dan tukar menukar.

Sebagai realisasi bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak tersebut maka oleh Pemerintah dikeluarkan suatu peraturan sebagai petunjuk pelaksanaan dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah ini diatur lebih rinci mengenai tata cara pendaftaran hak milik atas tanah khususnya dalam hal pewarisan.

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang harus diperhatikan secara seksama adalah :

1. Dasar permulaan yang meliputi kegiatan-kegiatan pengukuran, pemetaan tanah serta pendaftaran haknya untuk pertama kalinya.
2. Dasar pemeliharaan yang meliputi perubahan-perubahan yang terjadi kemudian yang berupa pemisahan atau penggabungan haknya maupun pihak yang mempunyainya.

Jadi dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang harus diperhatikan secara seksama bukan hanya dasar permulaan saja tetapi juga pemeliharannya. Oleh karena itu, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga memuat ketentuan-ketentuan yang bertujuan agar apa yang telah didaftarkan dalam buku tanah tetap sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Maka perubahan yang terjadi dalam keadaan tertentu mengenai suatu hak harus pula didaftarkan.

Hal ini ditegaskan dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 36 ayat (1) menyatakan bahwa pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Kemudian Pasal 36 ayat (2) menyatakan bahwa pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak meninggal dunia. Sejak itu para ahli waris menjadi pemegang

haknya yang baru.³ Karena terjadi perubahan mengenai yang mempunyai hak yaitu dari pewaris kepada ahli warisnya (perubahan data yuridis) maka perubahan tersebut perlu didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Pada saat peralihan hak atas tanah tersebut didaftarkan maka nama pemegang hak yang lama (pewaris) dicoret diganti dengan nama (nama) ahli warisnya.⁴

Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan wajib dilakukan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir.⁵

Berdasarkan Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ahli waris yang memperoleh hak milik atas tanah dari pewaris, sebelum melaksanakan pendaftaran peralihan hak milik atas tanahnya tersebut, harus dibuktikan terlebih dahulu dengan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa Akta Keterangan Hak Waris atau Surat Penetapan Ahli Waris atau Surat Keterangan Ahli Waris.

Dalam Pasal 111 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 disebut sebagai surat tanda bukti ahli waris adalah sebagai berikut:

- a. Wasiat dari pewaris;
- b. Putusan Pengadilan;
- c. Penetapan hakim/Ketua Pengadilan;

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999, Hal. 504

⁴ Effendi Perangin, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak atas Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, Hal. 4

⁵ Boedi Harsono, Op. Cit, Hal 505

- d. Bagi warga negara Indonesia penduduk asli: surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris, dengan disaksikan oleh 2 orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat dari tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;
- e. Bagi warganegara Indonesia keturunan Tionghoa: akta keterangan hak mewaris dari Notaris;
- f. Bagi warga negara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya: surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.

Bagi warga negara Indonesia asli, surat tanda bukti ahli waris berupa surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris, dengan disaksikan oleh 2 orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/ Kelurahan dan Camat dari tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia.

Namun dalam kenyataannya, masih ada anggota masyarakat warga negara Indonesia asli pemegang hak milik atas tanah (tanah yang sudah dibukukan) yang diperoleh karena pewarisan yang belum mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan tersebut meskipun telah membuat Surat Keterangan Ahli Waris yang telah disahkan oleh Camat, seperti yang terdapat di Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak. Hal inilah yang menjadi titik tolak penelitian penulis.

Padahal pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan merupakan pemeliharaan data pendaftaran tanah agar data yang tersedia di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Hal ini untuk mewujudkan tujuan pendaftaran tanah yaitu untuk terselenggaranya

tertib administrasi pertanahan. Disamping itu pendaftaran peralihan hak milik atas tanah juga untuk memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris agar tidak terjadi sengketa di kemudian hari.

Dari uraian di atas, Penulis tertarik membahas masalah ini dalam bentuk tesis yang diharapkan dapat mengungkapkan permasalahannya. Adapun judul yang Penulis pilih adalah: “Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Berdasarkan Pasal 19 UUPA Jo Pasal 42 PP Nomor 24 Tahun 1997 di Kecamatan Pontianak Barat Kalimantan Barat.”

B. PERUMUSAN MASALAH

Dari uraian latar belakang penelitian tersebut di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan di Kantor Pertanahan di Pontianak?
2. Faktor-faktor apa yang menyebabkan masyarakat pemegang hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan belum mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya ke Kantor Pertanahan?
3. Faktor-faktor apa yang menyebabkan masyarakat pemegang hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya ke Kantor Pertanahan?

C. TUJUAN PENELITIAN

Adapun yang menjadi tujuan penelitian adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan di Kantor Pertanahan di Pontianak.
2. Untuk mengungkapkan faktor-faktor yang menyebabkan para pemegang hak milik atas tanah yang diperoleh karena pewarisan belum mendaftarkan hak milik atas tanahnya.
3. Untuk mengungkapkan faktor-faktor yang menyebabkan para pemegang hak milik atas tanah yang diperoleh karena pewarisan mendaftarkan hak milik atas tanahnya.

E. MANFAAT PENELITIAN

1. Dari segi teoritis

Untuk menambah khasanah ilmu pengetahuan hukum di bidang hukum pertanahan khususnya dalam masalah pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan.

2. Dari segi praktisi

Dengan hasil-hasil penelitian ini dapat dijadikan referensi dalam melaksanakan pendaftaran tanah khususnya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan agar sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik

1. Pengertian Hak Milik

Landasan idiil daripada hak milik (baik atas tanah maupun atas barang-barang dan hak-hak lain) adalah Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Jadi secara yuridis formil, hak perseorangan ada dan diakui oleh negara. Hal ini dibuktikan antara lain dengan adanya Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA).¹

Pengertian hak milik atas tanah, sebagaimana tercantum dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA), adalah sebagai berikut:

“Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.”

Dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA dapat disimpulkan hak milik mempunyai sifat-sifat yaitu turun-temurun, artinya hak itu dapat diwariskan berturut-turut tanpa perlu diturunkan derajatnya ataupun hak itu menjadi tiada atau memohon haknya kembali ketika terjadi perpindahan tangan.²

¹ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Alumni, Bandung, 1992, hal. 44

² A.P Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1982, hal. 65

Sifat terkuat dan terpenuh bukanlah berarti seperti pengertian yang terdapat dalam hak eigendom vide Pasal 571 KUH Perdata mutlak tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat namun diartikan disini sesuai dengan penjelasan pasal demi pasal UUPA yaitu tekanannya pada kata depan ter-, artinya paling, dibandingkan dengan hak-hak lain yang diatur UUPA seperti hak guna bangunan atau hak pakai. Satu dan lainnya mengingat ketentuan tentang Pasal 6 yaitu mengenai “hak atas tanah mempunyai fungsi sosial,” sebagaimana tersebut pada Pasal 6 UUPA tersebut.³

Istilah terkuat dan terpenuh tidak berarti tidak terbatas. Seseorang yang mempunyai hak milik dapat berbuat apa saja sekehendak hatinya atas miliknya, asal saja tindakannya itu tidak bertentangan dengan undang-undang atau melanggar hak atau kepentingan orang lain. Jadi harus pula diingat kepentingan umum, seperti yang disebutkan dalam Pasal 6 UUPA yaitu semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Apalagi kita menganut faham bahwa hak milik mempunyai fungsi sosial. Arti daripada hak milik mempunyai fungsi sosial ini ialah bahwa hak milik yang dipunyai oleh seseorang tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi atau perseorangan, tetapi juga untuk kepentingan masyarakat rakyat banyak. Jadi hak milik ini harus

³ Loc. cit.

mempunyai fungsi kemasyarakatan, yang memberikan berbagai hak bagi orang lain.⁴

Pendirian hak milik mempunyai fungsi sosial didasarkan pada pemikiran bahwa hak milik atas tanah tersebut perlu dibatasi dengan fungsi sosial, dalam rangka mencegah penggunaan hak milik yang tidak sesuai dengan fungsi dan tujuannya.⁵ Dasar hukum fungsi sosial tercantum di dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi sebagai berikut:

“Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

2. Subyek Hak Milik

Dalam kaitannya dengan hak milik atas tanah, maka hanya Warga Negara Indonesialah yang mempunyai hak milik, seperti yang secara tegas dirumuskan dalam Pasal 21 Undang-undang Pokok Agraria.

Ayat 1 Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.

Ayat 2 Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dengan syarat-syarat.

Ayat 3 Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula Warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah

⁴ Eddy Ruchiyat, Loc. cit.

⁵ Ibid, hal. 45

berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau, hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Ayat 4 Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Dari penjelasan umum UUPA dalam angka Romawi II angka 5 maka diketahui untuk pemilikan tanah dipakai azas kebangsaan, artinya sesuai dengan Pasal 1 jo Pasal 9 jo Pasal 21 ayat 1 yaitu hanya warga negara Indonesia yang berhak mempunyai hak milik di bumi Indonesia.⁶

Dalam hal kewarganegaraan Indonesia tidak dibedakan apakah ia warga negara asli atau keturunan asal saja dia warga negara Indonesia. Akan tetapi apabila seseorang disamping sebagai warga negara Indonesia mempunyai pula kewarganegaraan lain (asing) atau yang terkenal dengan istilah "berkewarganegaraan rangkap" maka ia tidak diperkenankan mempunyai hak milik. Tegasnya ia harus hanya warga negara Indonesia

⁶ Ibid, hal 68.

saja atau dengan kata lain "berkewarganegaraan tunggal" Indonesia saja.⁷ Dan sesuai dengan Pasal 21 ayat 3 dijelaskan konsekuensi dari ayat 1, yaitu manakala seseorang asing baik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan ataupun seseorang warga negara Indonesia kehilangan kewarganegaraannya harus melepaskan haknya dalam waktu satu tahun setelah hilangnya kewarganegaraan tersebut dengan sanksi hapusnya hak tersebut dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai negara.⁸

Namun jika seseorang warga negara Indonesia kawin dengan orang asing, maka menurut Surat Edaran Kepala Direktorat Pendaftaran Tanah tanggal 2 Nopember 1965 No. 7850/65 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah di Bukit Tinggi dan disiarkan meluas (*rondschryuing*) dinyatakan, jika seorang wanita warga negara Indonesia itu kawin dengan warga negara asing terjadilah percampuran harta. Sehingga, berlakulah ketentuan Pasal 21 ayat 3, yaitu keharusan melepaskan haknya kepada warga negara Indonesia dalam tempo 1 tahun, oleh karena tanah itu diperlakukan sebagai dimiliki oleh orang asing (tidak dapat dibedakan lagi mana yang menjadi bagian warga negara dan orang asing) kecuali dapat dibuktikan bahwa :

- a. dia tidak meninggalkan kewarganegaraannya dan
- b. bahwa dia telah kawin di luar percampuran harta, dan harus dibuktikan dengan suatu akta otentik tentang adanya syarat-syarat perkawinan tersebut.

Bilamana terjadi pewarisan-pewarisan, sedangkan anak-anaknya berkewarganegaraan asing, maka ketentuan Pasal 21 ayat 3 berlaku lagi untuk anak-anak itu.⁹

Pada azasnya badan hukum tidak mungkin mempunyai tanah dengan hak milik, kecuali ditentukan oleh Undang-Undang atau peraturan lainnya, seperti yang ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor. 38 tahun 1963, yaitu :

⁷ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1976, hal 19.

⁸ A.P Parlindungan, *op. cit*, hal 68.

⁹ *Ibid*, hal 68-69.

- a. bank-bank yang didirikan oleh negara;
- b. perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79/1958;
- c. badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
- d. badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

Ad. a). Badan hukum bank yang ditentukan dalam PP 38/1963 ini seperti

tercantum dalam peraturan menteri agraria No. 21/1960 yaitu :

- a. IMA (S. 1939/570).
- b. Ind. Verenigingen (S. 1939/570).
- c. BIN (LN. 1952-21).
- d. BTN (LN. 1955-137).
- e. BNI (LN. 1955-2).
- f. Badan Perusahaan Produksi Bahan Makanan dan Pembukaan Tahun (LN. 1959-60).
- g. Bank Umum Negara (LN. 1959-85).
- h. BDN (LN. 1960-39).
- i. Bank Rakyat Indonesia (LN. 1951-80 jo 1960-41).
- j. Bank Pembangunan Indonesia (LN. 1960-65).

Ad. c) Tentang Badan-Badan Keagamaan yang berhak mempunyai hak milik tersebut :

- 1. Gereja Protestan di Indonesia bagian barat, SK 22/DDA/69.

2. Gereja Roma Katholik berdasarkan keputusan Direktorat Jenderal Agraria dan Transmigrasi No. 1/PDAT/Agr/69.
3. SK. 14/ PDA/1972 atas Perserikatan Muhammadiyah.
4. SK. 3/DDA/1972 Gereja Pantekosta di Indonesia.¹⁰

Hak milik yang diberikan kepada badan-badan hukum tersebut hanya yang sudah dipunyai sejak tanggal 24 September 1960 (sebelum berlakunya UUPA), sedangkan sesudah tanggal tersebut diberikan hak guna bangunan atau hak pakai.¹¹

3. Cara-cara Terjadinya Hak Milik

Ada dua cara terjadinya hak milik yaitu :

1. Dengan peralihan (“beralih” atau “dialihkan”).

Peralihan hak milik atas tanah tersebut dimungkinkan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA yaitu : “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”

Hak milik dapat beralih maksudnya hak milik berpindah dari seseorang kepada orang lain melalui peristiwa hukum. Misalnya hak pewaris berpindah kepada ahli warisnya. Sedangkan hak milik dapat dialihkan maksudnya adalah hak milik seseorang berpindah kepada orang lain karena perbuatan hukum yang sengaja dilakukan misalnya jual beli, hibah, dan tukar menukar.

¹⁰ Loc. cit

¹¹ Sudaryo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, 1994, hal 5.

Hal ini berarti bahwa ada pihak yang kehilangan dan pihak lain mendapatkan suatu hak milik. Bagi yang mendapat ini berarti terjadi suatu hak milik baginya.¹²

2. UUPA menentukan cara kedua yang diatur dalam Pasal 22 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu :

(1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, hak milik terjadi karena :

a. penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

b. Ketentuan Undang-Undang.

Seperti telah dijelaskan diatas bahwa menurut Pasal 22 UUPA hak milik atas tanah dapat terjadi karena :

a. Menurut hukum adat;

b. Karena penetapan pemerintah;

c. Karena Undang-Undang.

a. Terjadinya hak milik menurut hukum adat.

Menurut Pasal 22 UUPA terjadinya hak milik menurut hukum adat harus diatur dengan peraturan pemerintah supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum dan negara.

¹² K. Wantjik Saleh, op. cit, hal 25.

Terjadinya hak atas tanah menurut hukum adat lazimnya bersumber pada pembukaan hutan yang merupakan bagian tanah ulayat suatu masyarakat Hukum Adat.¹³ Hutan yang dibuka itu, kemudian lambat laun dapat menjadi hak milik yang membukanya itu.¹⁴

b. Terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah.

Hak milik yang oleh UUPA dikatakan terjadi karena penetapan pemerintah itu diberikan oleh instansi yang berwenang menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf a Undang-Undang Pokok Agraria.

Hak milik yang terjadi karena adanya pemberian Pemerintah atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara berdasarkan suatu permohonan dengan syarat-syarat tertentu sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah. Sedangkan pejabat yang berwenang memberikan hak atas tanah pengaturannya terdapat dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah.

Adapun permohonan pemberian hak atas tanah dilakukan secara tertulis oleh pemohon kepada pejabat yang berwenang

¹³ Eddy Ruchiyat, op. cit, hal 46.

¹⁴ K. Wantjik Saleh, op. cit, hal 27.

dengan perantara Bupati/Walikota yang bersangkutan.

Dalam blanko permohonan antara lain memuat keterangan tentang:

- a. Diri pemohon: nama, tempat tinggal, kebangsaan dan pekerjaan (kalau pemohon adalah badan hukum, maka nama, alamat dan tempat kedudukannya serta surat keputusan penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak.
- b. Tanah yang dimohon: macamnya (tanah pertanian atau tanah pekarangan), letak, luas dan batas-batasnya, jika sudah ada surat ukur disertai surat ukurnya kalau belum ada cukup gambar kasar, keterangan mengenai status tanah tersebut sebelum menjadi tanah negara.
- c. Peruntukan tanah yang dimohon: untuk usaha pertanian, tempat tinggal dan sebagainya.
- d. Tanah-tanah yang sudah dipunyai pemohon: letaknya, luasnya, haknya dan keterangan-keterangan lain yang dianggap perlu termasuk dalam pengertian ini juga tanah-tanah yang dipunyai oleh istri dan anak-anak pemohon yang masih menjadi tanggungannya.

Setelah permohonan tersebut diterima oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan, kemudian pemeriksaan setempat oleh suatu panitia pemeriksaan yang selanjutnya berkas permohonan tersebut oleh Kepala Kantor Pertanahan disampaikan kepada instansi yang berwenang memberikan haknya melalui

Gubernur Kepala Daerah yang pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional untuk mendapatkan keputusan.

Oleh instansi yang berwenang, hak milik yang dimohonkan diberikan dengan menerbitkan suatu "Surat Keputusan Pemberian Hak Milik". Turunan surat keputusan pemberian hak milik disampaikan kepada instansi-instansi yang berkepentingan antara lain para Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan. Kutipannya disampaikan kepada pemohon/penerima hak.

Setelah memenuhi kewajibannya memasang tanda-tanda batas dan membayar uang pemasukan maka penerima hak segera mendaftarkan haknya pada kantor pertanahan yang bersangkutan. Hak yang diberikan itu berupa hak milik.

c. Terjadinya hak milik karena undang-undang.

Seperti telah diketahui bahwa pada tanggal 24 September 1960 yaitu saat berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria semua hak-hak atas tanah yang ada, diubah menjadi salah satu hak yang baru. Perubahan ini disebut Konversi, sebagaimana diatur dalam Ketentuan-Ketentuan Konversi (Kedua: Pasal I ayat 1 dan Pasal II ayat 1).

Menurut ketentuan tersebut, beberapa hak atas tanah yang ada sebelum diundangkannya UUPA dan sejak mulai berlakunya UUPA, hak-hak dimaksud dapat dikonversi menjadi hak milik

apabila yang mempunyai hak itu memenuhi syarat untuk mempunyai hak milik menurut UUPA.

Adapun tanah-tanah tersebut adalah:

1. Hak Eigendom;
2. Hak Agrarische Eigendom;
3. Milik;
4. Yasan;
5. Andarbeni;
6. Hak atas drue;
7. Hak atas drue desa;
8. Pesini;
9. Grant Sultan;
10. Landrijen Bezitsrecht;
11. Altijd Durende Erfpacht;
12. Hak usaha atas bekas tanah partikelir.¹⁵

4. Ciri-ciri Hak Milik.

Hak milik mempunyai ciri-ciri tertentu sebagai berikut :

- a. Merupakan hak atas tanah yang kuat. Bahkan menurut Pasal 20 UUPA adalah yang terkuat, artinya tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain;

¹⁵ Ibid, hal 28.

- b. Merupakan hak turun temurun dan dapat beralih, artinya dapat dialihkan pada ahli waris yang berhak;
- c. Dapat menjadi hak induk, tetapi tidak dapat berinduk pada hak-hak atas tanah lainnya. Ini berarti bahwa hak milik dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lainnya, seperti hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang;
- d. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hipotik atau *crediet verband*;
- e. Dapat dialihkan yaitu dijual, ditukar dengan benda lain, dihibahkan dan diberikan dengan wasiat;
- f. Dapat dilepaskan oleh yang punya, sehingga tanahnya menjadi milik negara;
- g. Dapat diwakafkan;
- h. Si pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali di tangan siapapun benda itu berada.¹⁶

5. Hapusnya Hak Milik

Hapusnya hak milik diatur dalam Pasal 27 UUPA karena :

- a. Tanahnya jatuh kepada Negara;
 - 1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18.
 - 2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.
 - 3. Karena ditelantarkan.

¹⁶ Eddy Ruchiyat, op. cit, hal 51.

4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat 3 dan 26 ayat 2.

b. Tanahnya musnah.

Ad. a. Tanahnya jatuh kepada negara.

1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18.

Kalau negara dengan “kekuasaan”-nya dapat memberikan hak atas tanah kepada seseorang atau suatu badan hukum, maka negara pun dalam hal ini Pemerintah, dapat mencabut hak atas tanah tersebut. UUPA dengan tegas menyatakan bahwa pencabutan hak itu semata-mata dengan alasan untuk kepentingan umum sebagaimana dapat dibaca dalam Pasal 18 sebagai berikut : untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberikan ganti kerugian yang layak yang diatur dengan Undang-Undang.

Untuk mengatur tentang pencabutan hak atas tanah dimaksud, maka dibuatlah Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 tentang pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya. Undang-Undang ini menyatakan bahwa yang berhak untuk melakukan pencabutan hak itu adalah Presiden dan pencabutan itu dilakukan apabila dalam keadaan yang memaksa, dan Presiden melakukannya setelah lebih dahulu mendengar Menteri Agraria (sekarang Menteri Negara

Agraria), Menteri Kehakiman dan menteri yang bersangkutan dengan kepentingan pencabutan hak itu.

Sehubungan dengan kata-kata “dalam keadaan yang memaksa” di atas kiranya perlu dikutipkan sebagian dari penjelasan umum Undang-Undang tersebut yang mengatakan :

Pada dasarnya maka jika diperlukan tanah dan/atau benda lainnya kepunyaan orang lain untuk sesuatu keperluan haruslah lebih dahulu diusahakan agar tanah itu dapat diperoleh dengan persetujuan yang empunya misalnya atas dasar jual-beli, tukar menukar atau lain sebagainya. Tetapi cara demikian itu tidak selalu dapat membawa hasil yang diharapkan, karena ada kemungkinan yang empunya meminta harga yang terlampau tinggi ataupun tidak bersedia sama sekali untuk melepaskan tanahnya yang diperlukan itu. Oleh karena kepentingan umum harus didahulukan daripada kepentingan orang seorang, maka jika tindakan yang dimaksudkan itu memang benar-benar untuk kepentingan umum, dalam keadaan yang memaksa yaitu jika jalan musyawarah tidak membawa hasil yang diharapkan, haruslah ada wewenang pada pemerintah untuk bisa mengambil dan menguasai tanah yang bersangkutan.

Selain itu, dalam Instruksi Presiden RI No. 9 Tahun 1973, dinyatakan bahwa pencabutan hak dengan alasan kegiatan pembangunan yang mempunyai sifat kepentingan umum, meliputi bidang-bidang: pertanahan, pekerjaan umum, perlengkapan umum, jasa umum, keagamaan, ilmu pengetahuan dan seni budaya, kesehatan, olahraga, keselamatan umum terhadap bencana alam, kesejahteraan sosial, makam/kuburan, pariwisata dan rekreasi, dan terakhir adalah usaha-usaha ekonomi yang bermanfaat bagi kesejahteraan umum.¹⁷

2. Karena Penyerahan dengan Sukarela oleh Pemiliknya.

Hapusnya hak milik karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya itu, dikarenakan adanya pihak lain yang memerlukan tanah, tetapi tidak dapat mempunyai hak milik, karena tidak memenuhi syarat untuk mempunyai hak milik umpamanya suatu badan hukum, yang hanya dapat mempunyai hak guna usaha atau hak guna bangunan atau orang asing yang hanya boleh mempunyai hak pakai saja.

Maka orang yang mempunyai hak milik itu dapat melepaskan haknya itu dengan sukarela dengan mendapat penggantian kerugian (yang sesuai dengan harga pasaran) dari pihak yang menghendaki tanah tersebut.

¹⁷ K. Wantjik Saleh, op. cit, hal 21.

Dengan “penglepasan” itu, maka tanah tersebut menjadi tanah negara, selanjutnya negara memberikan tanah itu kepada pihak lain dengan hak yang lain. Jadi hak milik telah hapus dan menjelma menjadi hak yang lain.

Badan hukum atau orang yang menerima hak yang baru itu bisa dikatakan memperoleh hak dari suatu “pemberian hak”.¹⁸

3. Karena ditelantarkan

Dalam penjelasan Pasal 27 yang dimaksud dengan “ditelantarkan” yaitu kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya dan yang berhak menyatakan tanah tersebut dalam keadaan terlantar adalah Menteri Dalam Negeri, Direktur Jenderal Agraria atas usul dari Kepala Kantor Agraria Propinsi dan tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara.¹⁹

4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat 3 dan 26 ayat 2.

Pasal 21 ayat 3 UUPA berbunyi: Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-Undang

¹⁸ Ibid, hal 37.

¹⁹ A.P. Parlindungan, op. cit, hal 84.

ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Konsekuensi dari Pasal 21 ayat 3 UUPA yaitu manakala seseorang asing baik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan ataupun seseorang warga negara Indonesia kehilangan kewarganegaraannya harus melepaskan haknya dalam waktu satu tahun setelah hilangnya kewarganegaraan tersebut dengan sanksi hapusnya hak tersebut dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai negara.

Pasal 26 ayat 2 UUPA berbunyi: Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan

ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Konsekuensi dari Pasal 26 ayat 2 UUPA yaitu setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, seorang warga negara Indonesia yang juga mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah dalam Pasal 21 ayat 2 adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.

Ad. b. Tanahnya musnah.

Artinya disini adalah tanah tersebut hilang sifat dan fungsinya. Contohnya: dengan adanya peristiwa Gunung Galunggung yang merupakan bencana alam, maka tanah pertanian berubah menjadi sungai, padang pasir dan sebagainya.²⁰

B. Tinjauan Umum tentang Peralihan Hak Milik karena Pewarisan

1. Pengertian Peralihan Hak Milik

Hak milik berdasarkan Pasal 20 ayat 1 UUPA dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

²⁰ Mudjiono, *Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta, 1992, hal 11.

Menurut K. Wantjik Saleh peralihan hak mengandung dua pengertian yaitu “beralih” dan dapat “dialihkan”. Adapun yang dimaksud dengan beralih adalah: “Suatu peralihan hak yang dikarenakan seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia maka hak itu dengan sendirinya menjadi hak ahli warisnya. Dengan kata lain bahwa peralihan hak itu terjadi dengan tidak sengaja dengan suatu perbuatan melainkan karena hukum.”

Sedangkan sebaliknya, yakni dialihkan adalah: “Suatu peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi hak pihak lain. Dengan kata lain bahwa peralihan hak itu terjadi dengan melalui suatu perbuatan hukum tertentu, berupa jual beli, tukar menukar, hibah wasiat (legaat).²¹

Dengan demikian maka peralihan hak dapat terjadi karena perbuatan yang disengaja misalnya jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat (legaat). Peralihan hak juga dapat terjadi dengan tidak sengaja dengan suatu perbuatan melainkan karena hukum, misalnya hak pewaris pada saat meninggal dunia dengan sendirinya menjadi hak ahli warisnya.

Hak milik dapat beralih maksudnya hak milik berpindah dari seseorang kepada orang lain melalui peristiwa hukum. Misalnya hak pewaris berpindah kepada ahli warisnya.

Sedangkan hak milik dapat dialihkan maksudnya adalah hak seseorang berpindah kepada orang lain karena perbuatan hukum yang sengaja dilakukan misalnya jual beli, hibah, dan tukar menukar

²¹ K. Wantjik Saleh, op. cit, hal 19.

2. Pengertian Istilah dan Batasan Hukum Waris

Seperti telah dijelaskan di atas, hak milik dapat beralih dari seseorang kepada orang lain melalui peristiwa hukum pewarisan dimana hak pewaris berpindah kepada ahli warisnya. Berbicara tentang peralihan hak milik karena pewarisan erat kaitannya dengan hukum waris yang berlaku antara pewaris dan ahli warisnya.

Hukum waris merupakan salah satu bagian dari hukum perdata secara keseluruhan dan merupakan bagian terkecil dari hukum kekeluargaan. Hukum waris sangat erat kaitannya dengan ruang lingkup kehidupan manusia sebab setiap manusia pasti akan mengalami peristiwa hukum yang dinamakan kematian. Akibat hukum yang selanjutnya timbul dengan terjadinya peristiwa hukum kematian seseorang diantaranya ialah masalah bagaimana pengurusan dan kelanjutan hak-hak dan kewajiban-kewajiban seseorang yang meninggal dunia itu. Penyelesaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban sebagai akibat meninggalnya seseorang, diatur oleh hukum waris.²²

Soepomo menerangkan bahwa “Hukum Waris” itu memuat peraturan-peraturan yang mengatur proses meneruskan serta mengoperkan barang-barang harta benda dari suatu angkatan manusia kepada turunannya.²³

²² Iman Suparman, *Intisari Hukum Waris Indonesia*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1995, hal 1.

²³ Soepomo, *Bab-bab tentang Hukum Adat*, Penerbitan Universitas, 1966, hal 72.

Ter Haar Bzn dalam bukunya "Azas-azas dan Susunan Hukum Adat" terjemahan K.N.G. Soebakti Poesponoto memberikan rumusan hukum waris sebagai berikut:

"Hukum Waris adalah aturan-aturan hukum yang mengenai cara bagaimana dari abad ke abad penerusan dan peralihan dari harta kekayaan yang berwujud dan tidak berwujud dari generasi ke generasi."²⁴

A. Pitlo dalam bukunya "Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda" memberikan batasan hukum waris sebagai berikut :

"Hukum waris, adalah kumpulan peraturan yang mengatur hukum mengenai kekayaan karena wafatnya seseorang yaitu mengenai pemindahan kekayaan yang ditinggalkan oleh si mati dan akibat dari pemindahan ini bagi orang-orang yang memperolehnya, baik dalam hubungan antara mereka dengan mereka, maupun dalam hubungan antara mereka dengan pihak ketiga."²⁵

Soepomo dalam bukunya "Bab-Bab tentang Hukum Adat" mengemukakan sebagai berikut :

"Hukum waris itu memuat peraturan-peraturan yang mengatur proses meneruskan serta mengoperkan barang-barang harta benda dan barang-barang yang tidak berwujud benda (*immateriele goederen*) dari suatu angkatan manusia (*generatie*) kepada turunannya. Proses itu telah

²⁴ K.N.G. Soebakti Poesponoto, *Azas dan Susunan Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1960, hal 197.

²⁵ A. Pitlo, *Hukum Waris menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda*, Terjemahan M. Isa Arief, Intermasa, Jakarta, 1979, hal 11.

mulai pada waktu orang tua masih hidup. Proses tersebut tidak menjadi “akuut” oleh sebab orang tua meninggal dunia. Memang meninggalnya bapak atau ibu adalah suatu peristiwa yang penting bagi proses itu, akan tetapi sesungguhnya tidak mempengaruhi secara radikal proses penerusan dan pengoperan harta benda dan harta bukan benda tersebut.”²⁶

3. Pengertian Pewarisan dan Warisan

J. G. Klassen dan J. E. Eggens yang dikutip oleh Liliana Tedjosaputra, memberikan pengertian pewarisan ialah : “Menggantikan tempat orang yang meninggal dalam hubungan hukum kekayaannya.”²⁷

Kemudian yang dimaksud pewarisan menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia adalah : “Proses, perbuatan, cara mewarisi atau mewariskan.”²⁸

Berbicara tentang pewarisan maka erat kaitannya dengan warisan. Warisan menurut Wibowo Reksopradoto, yang dikutip oleh Liliana Tedjosaputra, ialah: “Suatu cara menyelesaikan perhubungan hukum dalam masyarakat, tentang hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari seseorang yang meninggal dunia tentang kekayaan yang ditinggalkan dan cara-cara peralihannya kepada orang yang masih hidup.”²⁹

R. Wirjono Prodjodikoro, yang dikutip oleh Liliana Tedjosaputra, mengartikan bahwa warisan ialah: “Soal apakah dan

²⁶ Soepomo, op. cit, hal 72-73.

²⁷ Liliana Tedjosaputra, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Ab-Intestato)*, Agung Press, Semarang, 1991, hal 1.

²⁸ Loc. cit.

²⁹ Loc. cit.

bagaimanakah berbagai hak-hak dan kewajiban-kewajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang yang masih hidup.”³⁰

Kemudian Hartono Soeripratikno, yang dikutip oleh Liliana Tedjosaputro, memberikan pengertian bahwa warisan adalah: “harta yang ditinggalkan oleh orang yang meninggal, suatu kompleks aktiva dan pasiva.”³¹

Tamakiran S, memberikan rumusan pengertian warisan adalah: “Soal apakah dan bagaimanakah berbagai hak-hak dan kewajiban-kewajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang lain yang masih hidup.”³²

J. Satrio, memberikan rumusan pengertian warisan adalah: “Kekayaan yang berupa kompleks aktiva dan pasiva si pewaris yang berpindah kepada para ahli waris.”³³

4. Unsur-unsur Warisan

Dari pengertian warisan di atas, maka yang menjadi unsur-unsur untuk terjadinya warisan adalah :

1. Seorang peninggal warisan yang pada waktu wafatnya meninggalkan kekayaan.

³⁰ Loc. cit.

³¹ Loc. cit.

³² Tamakiran S, *Asas-asas Hukum Warisan Menurut Tiga Sistem Hukum*, Pionir Jaya, Bandung, 1992, hal 8

³³ J. Satrio, *Hukum Waris*, Alumni, Bandung, 1992, hal 8.

2. Seseorang atau beberapa ahli waris yang berhak menerima kekayaan yang ditinggalkannya itu.
3. Harta warisan yaitu ujud kekayaan yang ditinggalkan dan sekali beralih pada para ahli waris itu.

5. Aneka Ragam Hukum Waris

Menurut Pasal 163 I.S di Indonesia diadakan pembagian dalam tiga golongan dari penghuni Indonesia, serta kemungkinan diadakannya perbedaan diantara tiga golongan itu yaitu:

1. Golongan Eropa
2. Golongan Indonesia
3. Golongan Timur Asing

Jadi Pasal 163 I.S ini adalah pembagian penghuni dan bukan pembagian warga negara atau pembagian penghuni.”³⁴

Pada dasarnya ketiga golongan penghuni tersebut berlaku hukum yang berlainan dan terpisah satu sama lain (Pasal 131 I. S. jo pasal 75 RR)

- Bagi golongan Eropa tunduk pada Hukum Eropa
- Bagi golongan Indonesia tunduk pada Hukum Adat
- Bagi golongan Timur Asing tunduk pada Hukum Adat Timur Asing

Yang dimaksud dengan golongan Eropa menurut Pasal 163 I.S. mungkin ia warga negara Indonesia, mungkin ia seorang asing. Yang termasuk golongan Indonesia menurut Pasal 163 (3) I. S. adalah:

³⁴ Tamakiran S, op. cit, hal 2.

1. Mereka yang termasuk golongan penghuni pribumi yang tidak pindah ke lain golongan.
2. Mereka yang tadinya termasuk golongan lain, tapi yang telah meleburkan diri ke dalam golongan Indonesia.

Sedang menurut Pasal 163(4) I.S yang termasuk golongan Timur Asing ialah mereka yang tidak tergolong Eropa dan Indonesia.

Sejak berlakunya S. 1917: 129, maka Hukum Kekayaan, Hukum Waris Testameter Barat juga Hukum Keluarga termasuk Hukum Perkawinan berlaku bagi golongan Timur asing Tionghoa. Karena bagi golongan Timur Asing Tionghoa berlaku seluruh Hukum Perdata Barat, maka ketentuan mengenai “siapa ahli waris” bagi golongan Eropa dan golongan Timur asing ada 2 cara yaitu :

1. Sebagai ahli waris menurut Undang-Undang kini disebut “mewaris menurut undang-undang atau Abintestato”
2. Karena ditunjuk dalam surat wasiat. Ini disebut Testamenter.

Golongan Timur Asing dalam perundang-undangan dibagi dalam dua bagian menurut S. 1917:129, yaitu :

1. Timur Asing – Tionghoa
2. Timur Asing – Bukan Tionghoa

Bagi golongan Timur Asing bukan Tionghoa misalnya orang Arab, maka ketentuan mengenai “Siapa ahli waris” pada umumnya dipengaruhi oleh Hukum Islam. Oleh karena hukum adat mereka boleh dikatakan pada

umumnya sama dengan hukum yang berlaku di negara Arab, dimana sekiranya hukum Agama Islam berlaku penuh dan hampir penuh.”³⁵

Sedang orang-orang Indonesia asli tidak hanya terdapat satu sifat kekeluargaan melainkan di pelbagai daerah ada pelbagai sifat kekeluargaan yang dapat dimasukkan dalam tiga macam golongan yaitu :

1. Sifat keibuan atau matrilineal.
Pada dasarnya sifat ini adalah sistem yang menarik garis keturunan ibu dan seterusnya ke atas mengambil garis keturunan dari nenek moyang perempuan. Kekeluargaan yang bersifat keibuan ini di Indonesia hanya terdapat di satu daerah, yaitu Minangkabau.
2. Sifat kebapaan atau patrilineal.
Sistem ini pada prinsipnya adalah sistem yang menarik garis keturunan ayah atau garis keturunan nenek moyangnya yang laki-laki. Sistem ini di Indonesia terdapat pada masyarakat-masyarakat di Tanah Gayo, Alas, Batak, Ambon, Irian Jaya, Timor dan Bali.
3. Sifat kebapak-ibuan atau bilateral/parental.
Sistem ini, baik yang menarik garis keturunan baik melalui garis bapak maupun garis ibu sehingga dalam kekeluargaan semacam ini pada hakekatnya tidak ada perbedaan antara pihak ibu dan pihak ayah. Sistem ini di Indonesia terdapat di berbagai daerah antara lain: di Jawa, Madura, Sumatra Timur, Riau, Aceh, Sumatra Selatan, seluruh Kalimantan, seluruh Sulawesi, Ternate, dan Lombok.³⁶

Dan mengenai “siapa ahli waris” ketiga macam golongan ini memberikan ketentuan yang berbeda-beda berhubungan dengan sifat kekeluargaan yang berlainan di berbagai daerah itu.

Bagi golongan orang-orang Indonesia asli yang takluk pada Hukum Adat, harus diingat semula, bahwa bagian sangat terbesar dari mereka adalah beragama Islam, maka bagi golongan terbesar ini tidak dapat diabaikan pengaruh dari “peraturan warisan” yang terdapat dalam Hukum Agama Islam.³⁷

Sebagai akibat dari keadaan yang dikemukakan di atas maka hukum waris yang berlaku di Indonesia dewasa ini masih tergantung pada

³⁵ Loc.cit.

³⁶ Iman Suparman, *Intisari Hukum Waris*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1995, hal 5.

³⁷ Tamakiran S, op. cit, hal 3.

“hukum waris mana yang berlaku bagi yang meninggal dunia”. Apabila yang meninggal dunia (pewaris) termasuk golongan penduduk Indonesia maka yang berlaku adalah hukum waris adat; sedangkan apabila pewaris termasuk golongan Eropa atau Timur Asing Cina, bagi mereka berlaku hukum waris barat. Bila pewaris termasuk golongan penduduk Indonesia yang beragama Islam, tidak dapat disangkal bahwa dalam beberapa hal mereka mempergunakan peraturan hukum waris berdasarkan hukum waris Islam. Dalam hal pewaris termasuk golongan penduduk Timur Asing Arab atau India, bagi mereka berlaku hukum adat mereka.

C. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata Cadastre (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu rekord (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin “Capitastrum” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (Capitatio Torrens). Dalam artian yang tegas Cadastre adalah rekord (rekaman daripada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan.³⁸

Adapun pengertian tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia terdiri dari berbagai arti, yaitu :

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali ;
2. Keadaan bumi di suatu tempat ;
3. Permukaan bumi yang diberi batas ;

³⁸ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hal 18.

- a Pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur. Dari peta dan pendaftaran surat ukur dapat diperoleh kepastian luas dan batas tanah yang bersangkutan.
- b Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut termasuk dalam hal ini pendaftaran atau pencatatan daripada hak-hak lain (baik hak atas tanah maupun jaminan) serta beban-beban lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftarkan itu.
- c Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang menurut Pasal 19 ayat (2) berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁴¹

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (initial registration) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.⁴²

Pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut Boedi Harsono adalah: "Kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan PP 10/1961 dan PP No. 24/1997."⁴³

Kemudian yang dimaksud dengan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah :

"Kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan itu mungkin terjadi sebagai akibat beralihnya,

⁴¹ Effendi Perangin, *Sari Hukum Agraria I, Konversi Hak Atas Tanah, Landreform, Pendaftaran Tanah*, Fakultas Hukum UI, Jakarta, hal 77.

⁴² Boedi Harsono, op. cit, hal 460.

⁴³ Loc.cit, hal 460.

4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).

Kemudian A.P Perlindungan mengemukakan bahwa tanah itu hanya merupakan salah satu bagian dari bumi, disamping ditanam di bumi ataupun di tubuh bumi.³⁹

Dalam hukum tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA, dalam Pasal 4 dinyatakan bahwa: atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, juga disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan yang dimiliki orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum. Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatasan, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁴⁰

Di dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah: “Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Sehubungan dengan pendaftaran tanah, Effendi Perangin menjelaskan bahwa pendaftaran hak atas tanah meliputi:

³⁹ Ibid, hal 20.

⁴⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999, hal 18.

dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftar, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu hak yang sudah berakhir, pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah yang haknya sudah didaftar. Agar data yang tersedia di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang mutakhir, dalam Pasal 36 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan-perubahan yang dimaksudkan kepada Kantor Pertanahan.”⁴⁴

2. Dasar Hukum dan Tujuan Pendaftaran Tanah

a. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah sebuah undang-undang yang memuat dasar-dasar pokok di bidang agraria yang merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agraria guna dapat diharapkan memberikan adanya jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil. Tegasnya ialah untuk mencapai kesejahteraan bersama secara adil. Tegasnya ialah untuk mencapai kesejahteraan dimana masyarakat dapat secara aman melaksanakan hak dan kewajiban yang diperolehnya sesuai dengan peraturan yang telah memberikan jaminan perlindungan terhadap hak dan kewajibannya tersebut.⁴⁵

Undang-undang Pokok Agraria dalam rangka cita-cita kepastian hukum telah menentukan mengenai wajib pendaftaran terhadap hak-hak tertentu atas tanah termasuk didalamnya hak-hak atas tanah menurut hukum adat.

⁴⁴ Ibid, hal 461.

⁴⁵ Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1983, hal 7.

Sudargo Gautama dan Ny. G. Sukahar Badwi yang dikutip oleh Bachtiar Effendi mengemukakan sebagai berikut bahwa dengan menentukan akan diadakan kadaster atau pendaftaran untuk semua tanah-tanah yang berada di dalam wilayah Republik Indonesia, Pemerintah telah mengedepankan bahwa hukum agraria yang baru ini akan disesuaikan dengan prinsip-prinsip yang dikenal dalam stelsel-stelsel hukum agraria di negara-negara modern. Dengan adanya pendaftaran tanah ini barulah dapat dijamin tentang hak-hak daripada seseorang di atas tanah. Pihak ketiga pun dapat secara mudah melihat hak-hak apa atau beban-beban apa yang terletak di atas sebidang tanah.⁴⁶

Adanya jaminan kepastian hukum ini tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Ketentuan Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut di atas adalah merupakan ketentuan yang ditujukan kepada Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Ketentuan tersebut di atas merupakan keharusan dan kewajiban bagi Pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran

⁴⁶ Ibid, hal 8.

tanah. Telah ditentukan bahwa demi kepastian hukum Pemerintah akan mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut di atas adalah merupakan dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia.

b. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah seperti tersebut dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria adalah untuk menjamin kepastian hukum. Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria menyebutkan:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”⁴⁷

Kepastian hukum tersebut menurut Bachtiar Effendi meliputi :

1. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah disebut dengan kepastian mengenai subjek hak atas tanah.
2. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, lebar dan panjang tanah ini disebut dengan kepastian mengenai objek hak atas tanah.⁴⁸

⁴⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2002, hal 11.

⁴⁸ Bachtiar Effendi, op. cit, hal 14.

Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, dalam bukunya Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria mengemukakan tujuan pendaftaran tanah itu adalah:

1. Memberikan Kepastian Objek

Kepastian mengenai bidang teknis, yaitu kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan. Hal ini diperlukan untuk menghindari sengketa di kemudian hari dengan pihak yang menyerahkan maupun dengan pihak-pihak yang siapa yang berhak atasnya/siapa yang mempunyai dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga).

2. Memberikan Kepastian Hak

Ditinjau dari segi yuridis mengenai status hukumnya, siapa yang berhak atasnya (siapa yang mempunyai) dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan diperlukan karena dikenal tanah dengan berbagai status hukum yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada pihak-pihak yang mempunyai, hal mana akan berpengaruh pada harga tanah.

3. Memberikan Kepastian Subjek

Kepastian mengenai siapa yang mempunyai, diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum secara sah mengenai ada

atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga. Diperlukan untuk mengetahui perlu atau tidaknya diadakan tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.⁴⁹

Lebih lanjut ditegaskan dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dengan demikian, tujuan pendaftaran tanah adalah:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan dengan sertifikat sebagai tanda buktinya. Dalam sertifikat dimuat secara jelas data fisik dan data yuridis bidang tanah

⁴⁹ Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hal 21.

yang bersangkutan yang dituangkan dalam buku tanah. Adapun yang dimaksud dengan buku tanah adalah: "Dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya."⁵⁰

2. Memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan (terutama calon pembeli atau calon kreditor), termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dengan demikian, pendaftaran memberikan kepastian mengenai data fisik yaitu kepastian keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya (kepastian mengenai objek), kemudian kepastian mengenai data yuridis yaitu kepastian keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya (kepastian mengenai subjek dan hak).

⁵⁰ Boedi Harsono, op. cit, hal 458.

3. Sistem dan Azas-azas Pendaftaran Tanah

a. Sistem Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah bertujuan menjamin kepastian hukum dan kepastian hak setiap pemegang hak atas tanah di wilayah Indonesia. Dengan pelaksanaan pendaftaran tanah diharapkan bahwa seseorang lebih merasa aman tidak ada gangguan atas hak yang dimilikinya. Jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah adalah sangat digantungkan kepada sistem apakah yang dianut dalam melaksanakan pendaftaran tanah.

Perbuatan hukum pendaftaran tanah adalah suatu peristiwa penting karena menyangkut segi hak keperdataan seseorang dan bukannya hanya sekedar tindakan administratif belaka. Hak keperdataan adalah merupakan hak asasi seseorang manusia yang harus dijunjung tinggi dan dihormati oleh sesama manusia lainnya dalam rangka terwujudnya kedamaian dalam ikatan hubungan kemasyarakatan.⁵¹

Pitlo dalam bukunya "Het System Van Het Nederlands Privaatrecht" halaman 36 yang dikutip oleh Bachtiar Effendi menyatakan bahwa pada saat dilakukan pendaftaran tanah maka hubungan pribadi antara seseorang dengan tanah diumumkan kepada pihak ketiga atau masyarakat umum. Sejak saat itu pulalah pihak ketiga dianggap mengetahui adanya hubungan hukum antara orang dengan tanahnya dimaksud untuk mana ia menjadi terikat dan wajib menghormati hak tersebut sebagai suatu kewajiban yang timbul dari kepatuhan. Dari hal ini dapat kita lihat betapa pentingnya arti pendaftaran tanah dalam hubungannya dengan hak keperdataan seorang anggota masyarakat.⁵²

Di bawah ini akan diketengahkan beberapa sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh banyak negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah, yaitu sebagai berikut:

⁵¹ Bachtiar Effendi, op.cit, hal 29.

⁵² Ibid, hal 30.

1. Sistem Torrens

Sesuai dengan namanya sistem ini diciptakan oleh Sir Robert Torrens, putra dari salah satu pendiri koloni di Australia Selatan. Jadi sistem Torrens ini adalah berasal dari Australia Selatan. Adapun sistem Torrens ini lebih terkenal dengan nama “The Real Property Act” atau “Torrens Act” yang mulai berlaku di Australia Selatan sejak tanggal 1 Juli 1858. Sistem Torrens ini dipakai sekarang di Kepulauan Fiji, Canada, Negara Bagian Iowa Amerika Serikat, Yamaika Trinidad, Brazilia, Aljazair, Tunisia, Konggo, Spanyol, Denmark, Norwegia dan Malaysia. Dalam memakai sistem Torrens ini, negara-negara tersebut melihat pengalaman-pengalaman dari negara-negara lain jadi dalam detailnya agak menyimpang dari sistem aslinya tetapi pada hakekatnya adalah Sistem Torrens yang disempurnakan dengan tambahan-tambahan dan perubahan-perubahan yang disesuaikan dengan hukum materialnya masing-masing pada negara tersebut, tetapi pada dasarnya adalah sama yakni The Real Property Act.

Kelebihan daripada sistem Torrens jika dibandingkan dengan Sistem Negatif, menurut penciptanya Sir Robert Torrens adalah sebagai berikut:

1. Ketidakpastian diganti dengan kepastian;
2. Biaya-biaya peralihan berkurang dari “pound” menjadi “shilling” dan waktu dari “bulan” menjadi “hari”;

3. Ketidakjelasan dan terbelitnya uraian menjadi singkat dan jelas;
4. Persetujuan-persetujuan disederhanakan sedemikian rupa sehingga setiap orang akan dapat sendiri mengurus kepentingannya;
5. Penipuan sangat dihalangi;
6. Banyak hak-hak milik atas tanah yang berkurang nilainya karena ketidakpastian hukum hak atas tanah, telah dikembalikan kepada nilai yang sebenarnya;
7. Sejumlah proses-proses (prosedur) dikurangi dengan meniadakan beberapa hal.

Adapun sertifikat tanah menurut sistem Torrens ini merupakan alat bukti yang pemegangan hak atas tanah yang paling lengkap serta tidak bisa untuk diganggu gugat. Ganti rugi terhadap pemilik sejati adalah melalui dana asuransi. Untuk merubah buku tanah adalah tidak mungkin terkecuali jika memperoleh sertifikat tanah dengan cara pemalsuan dengan tulisan atau diperolehnya dengan cara penipuan.⁵³

2. Sistem Positif

Menurut sistem positif ini, apa yang tercantum di dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak.⁵⁴

⁵³ Ibid, hal 30-32.

⁵⁴ Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, op.cit, hal 23.

Fungsi daripada pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan secara sempurna bahwa nama orang yang terdaftar dalam buku tanah sudah tidak dapat dibantah lagi, sekalipun orang tersebut bukan pemilik yang sebenarnya daripada tanah yang bersangkutan.⁵⁵

Sistem positif ini memberikan kepercayaan yang mutlak kepada buku tanah.

Pejabat-pejabat balik nama dalam sistem ini memainkan peranan yang sangat aktif.⁵⁶ Mereka harus meneliti apakah hak yang akan didaftarkan atau dipindahkan tersebut dapat didaftarkan, meneliti tentang identitas para pihak, wewenangnya dan apakah formalitas-formalitas yang disyaratkan untuk itu telah dipenuhi atau tidak.⁵⁷

Menurut Sistem Positif ini hubungan hukum antara hak dari orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftarkan.

Kebaikan dari Sistem Positif ini adalah:

1. Adanya kepastian dari buku tanah;
2. Peranan aktif dari Pejabat Balik Nama Tanah;
3. Mekanisme kerja dalam penerbitan sertifikat tanah mudah dimengerti orang awam.

Dengan demikian, Sistem Positif ini memberikan suatu jaminan yang mutlak terhadap buku tanah, kendati pun ternyata bahwa pemegang sertifikat bukanlah pemilik yang sebenarnya. Oleh karena itu pihak ketiga yang bertindak berdasarkan bukti tersebut menurut sistem positif ini mendapatkan jaminan mutlak walaupun ternyata bahwa segala keterangan yang tercantum dalam sertifikat tanah tersebut tidak benar.⁵⁸

⁵⁵ Bachtiar Effendi, op.cit, hal 32.

⁵⁶ Loc. cit.

⁵⁷ Loc. cit.

⁵⁸ Loc. cit.

3. Sistem Negatif

Menurut sistem negatif ini ialah bahwa segala apa yang tercantum di dalam sertifikat tanah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar) di muka sidang pengadilan. Adapun azas perolehan hak atas tanah menurut sistem negatif ini adalah azas Memo Plus Yuris yakni melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh pemegang hak sebenarnya. Ciri pokok sistem negatif ini ialah bahwa pendaftaran tanah tidaklah menjamin bahwa nama- nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat untuk dibantah jika nama yang terdaftar bukanlah pemilik sebenarnya.⁵⁹

Ciri pokok lainnya dari sistem Negatif ini ialah bahwa Pejabat Balik Nama Tanah berperan pasif artinya pejabat yang bersangkutan tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran dari surat-surat yang diserahkan kepadanya.⁶⁰

Dengan di berlakunya UUPA jo Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah diletakkan suatu kewajiban untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Sehubungan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah ini, sistem apakah yang dianut oleh UUPA dari beberapa sistem tersebut.

Sistem Publikasi yang digunakan UUPA dan PP 24/1997 adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif. Sistem publikasinya bukan sistem bukan sistem negatif murni, karena dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA, bahwa

⁵⁹ Ibid, hal 33.

⁶⁰ Ibid, hal 34.

pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Demikian juga dinyatakan dalam Pasal 23 ayat (2), 32 (ayat 2) dan 38 ayat (2) UUPA.⁶¹ Pasal 23 ayat (2) UUPA: "Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tersebut."

Pasal 32 ayat (2) UUPA: "Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir."

Pasal 38 ayat (2) UUPA: "Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnyanya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir."

Dalam sistem publikasi negatif yang murni tidak akan ada pernyataan demikian. Pernyataan tersebut mengandung arti bahwa pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus berusaha, agar sejauh mungkin dapat disajikan data yang benar dalam buku tanah dan peta pendaftaran. Hingga selama tidak dapat dibuktikan yang sebaliknya, data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftaran harus diterima sebagai data yang benar. Baik dalam perbuatan hukum sehari, maupun dalam perkara di

⁶¹ Boedi Harsono, *op.cit*, hal 82.

pengadilan. Demikian juga data yang dimuat dalam sertifikat hak, sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam buku tanah dan peta pendaftaran. Tetapi biarpun demikian sistemnya juga bukan positif. Dalam sistem positif data yang disajikan dijamin kebenarannya. Bukan hanya berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Data yang dimuat dalam register mempunyai data pembuktian yang mutlak.

Bahwa sistem publikasinya bukan sistem positif, ternyata juga dari apa yang dinyatakan dalam Penjelasan Umum PP 10/1961. Pendaftaran tidak menghasilkan suatu indefeasible title. Dinyatakan dalam Penjelasan Umum C/7: "Pembukuan sesuatu hak dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan bahwa orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu, akan kehilangan haknya; orang tersebut masih dapat menggugat hal dari orang yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak. Jadi cara pendaftaran yang diatur dalam Peraturan ini tidaklah positif, tetapi negatif."⁶²

b. Azas-azas Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 2 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

⁶² Ibid, hal 83.

Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula asas terbuka.

4. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah didaftar.⁶³

Pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah: "Kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan itu misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftar, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu hak yang sudah berakhir, pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah yang haknya sudah didaftar."⁶⁴

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang penting bukan hanya dasar permulaan, tetapi juga pemeliharaan (*bijhouding*). Oleh karena itu maka Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 (PP Nomor 24 tahun 1997) juga memuat ketentuan-ketentuan yang bertujuan agar setiap perubahan yang terjadi kemudian dapat pula dicatat dalam daftar buku tanah (termasuk sertifikat) dan daftar lainnya. Dengan demikian maka tata usaha pendaftaran tanah tetap sesuai dengan keadaan sebenarnya. Hal ini sesuai dengan asas pendaftaran tanah yaitu asas mutakhir sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah

⁶³ Ibid, hal 491.

⁶⁴ Ibid, hal 461.

Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Perubahan mungkin mengenai:

1. Haknya.
2. Subjeknya.
3. Tanahnya.

Ad. 1. Perubahan mengenai hak.

Perubahan mengenai haknya terjadi misalnya hak itu hapus, dibebani atas tanah lainnya, dibebani hak jaminan atau dalam keadaan sita konventoir.

Ad. 2. Perubahan mengenai subjeknya

Perubahan mengenai yang mempunyai hak terjadinya misalnya karena warisan, jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian dengan wasiat ataupun karena tanahnya dilelang. Perubahan mengenai yang mempunyai bisa terjadi juga jika ia berganti nama, berada dalam pengampunan atau berubah kewarganegaraannya.

Ad. 3. Perubahan mengenai tanahnya

Perubahan mengenai tanahnya, misalnya terjadi pemisahan tanah yang bersangkutan menjadi dua kesatuan baru atau lebih. Perubahan ini juga bisa berupa penggabungan dua bidang tanah hak atau lebih menjadi satu.⁶⁵

⁶⁵ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 1994, hal 144.

Peristiwa-peristiwa hukum yang merupakan perubahan data yuridis diatur secara rinci dalam Pasal 94 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 tahun 1997, yaitu:

- a. Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
- b. Peralihan hak karena pewarisan;
- c. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
- d. Pembebanan Hak Tanggungan;
- e. Peralihan Hak Tanggungan;
- f. Hapusnya hak atas tanah, Hak pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
- g. Pembagian hak bersama;
- h. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau Penetapan Ketua Pengadilan;
- i. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
- j. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

Perubahan data fisik diatur dalam Pasal 94 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 tahun 1997 berupa:

- a. Pemecahan bidang tanah;
- b. Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
- c. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 36 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini (Pasal 94 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 tahun 1997).

5. Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan (Pemeliharaan Data Disebabkan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan)

(1) Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak meninggal dunia. Sejak saat itu para ahli waris menjadi pemegang haknya yang baru. Mengenai siapa yang menjadi ahli waris diatur dalam Hukum Perdata yang berlaku bagi pewaris.⁶⁶

Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir.⁶⁷

⁶⁶ Boedi Harsono, op.cit, hal 504.

⁶⁷ Ibid, hal 505.

Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa Akta Keterangan Hak Waris, atau Surat Penetapan Ahli Waris atau Surat Keterangan Ahli Waris.

Dalam Pasal 111 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 tahun 1997 disebut sebagai surat tanda bukti sebagai ahli waris:

- a. Wasiat dari pewaris;
- b. Putusan dari pengadilan;
- c. Penetapan Hakim/Ketua Pengadilan;
- d. Bagi warga negara Indonesia penduduk asli: Surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris, dengan disaksikan oleh 2 orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat dari tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;
- e. Bagi warga negara Indonesia keturunan Tionghoa: Akta keterangan hak mewaris dari notaris;
- f. Bagi warga negara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya: Surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.

(2) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar sebagaimana yang diwajibkan menurut ketentuan dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka dokumen-dokumen yang wajib diserahkan oleh yang menerima hak sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan yaitu:

- a. Sertifikat hak yang bersangkutan;
- b. Surat kematian orang yang namanya tercatat sebagai pemegang haknya;
- c. Surat tanda bukti sebagai ahli waris.

Hal ini diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dilengkapi dengan pengaturan dalam Pasal 111 dan Pasal 112 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 tahun 1997.

(3) Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen yang disebut dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Dokumen-dokumen itu berupa:

- a. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau Surat Keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana disebut dalam Pasal 24 ayat (2); dan
- b. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.

Dokumen-dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah kepada yang mewariskan itu diperlukan, karena pendaftaran peralihan haknya baru dapat dilakukan setelah dilaksanakan pendaftaran untuk pertama kali hak yang bersangkutan atas nama yang mewariskan.⁶⁸

(4) Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris yang bersangkutan (Pasal 42 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997).

Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan pada waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan, bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan haknya dilakukan langsung kepada penerima warisan yang bersangkutan, berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut (Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997).

Akta pembagian waris tersebut dapat dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi atau dengan akta notaris (Pasal 111 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 tahun 1997).

⁶⁸ Ibid, hal 506.

(5) Pencatatan pendaftaran peralihan haknya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan menurut ketentuan Pasal 105 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 tahun 1997.

Pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertifikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut:

- a. Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk;
- b. Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian yang ditentukan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan.
- c. Pencoretan dan penulisan nama pemegang hak yang lama dan yang baru dilakukan juga pada sertifikat dan daftar umum yang memuat nama pemegang hak yang lama;
- d. Nomor dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada daftar nama penerima hak.

Apabila pemegang hak yang baru lebih dari 1 orang dan hak tersebut dimiliki bersama, maka untuk masing-masing pemegang hak

dibuatkan daftar nama dan di bawah nomor hak atas tanahnya diberi garis dengan tinta hitam.

Apabila peralihan hak hanya mengenai bagian dari sesuatu hak atas tanah sehingga hak atas tanah itu menjadi kepunyaan bersama pemegang hak lama dan pemegang hak baru, maka pendaftarannya dilakukan dengan menuliskan besarnya bagian pemegang hak lama di belakang namanya dan menuliskan nama pemegang hak yang baru beserta besarnya bagian yang diperolehnya dalam halaman perubahan yang disediakan.

Sertifikat hak yang dialihkan diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya.

Dalam hal yang dialihkan hak yang belum didaftar, akta PPAT yang bersangkutan dijadikan alat bukti dalam pendaftaran pertama hak tersebut atas nama pemegang hak yang terakhir. Demikian ditentukan dalam Pasal 106 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 tahun 1997.

6. Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai Alat Bukti yang Kuat.

Pendaftaran tanah yang dilaksanakan adalah bertujuan untuk mewujudkan adanya kepastian hukum terhadap pemegang hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Hal demikian dapat kita ketahui dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 19 ayat (1) UUPA: "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah."

Pasal 19 ayat (2) UUPA: "Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi:

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat."

Pasal 19 ayat (3) UUPA: "Pendaftaran diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan Masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria."

Pasal 19 ayat (4) UUPA: "Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran-pembayaran tersebut."

Dengan melihat ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut, khususnya ayat 1 dan 2, maka akibat hukum dari pendaftaran tanah ini adalah berupa diberikannya surat tanda bukti hak yang lazim dikenal dengan sebutan sertifikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah.

Dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diberikan penjelasan resmi mengenai arti dan persyaratan pengertian "berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat" itu. Dijelaskan, bahwa sertifikat merupakan surat bukti hak yang berlaku

sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Ini berarti, demikian dijelaskan dalam penjelasan pasal tersebut, bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan. Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, karena data itu diambil dari surat ukur dan buku tanah tersebut.

Ketentuan Pasal 32 ayat (1) tersebut bukan hanya berlaku bagi sertifikat yang diterbitkan berdasarkan PP 24/1997 yang mulai berlaku tanggal 8 Oktober 1997. Menurut Pasal 64 ketentuan-ketentuan PP 24/1997 juga berlaku terhadap hal-hal yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan PP 10/1961. Maka ketentuan Pasal 32 ayat (1) berlaku juga bagi sertifikat-sertifikat yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran menurut PP 10/1961.

Sebagai kelanjutan dari pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertifikat hak tersebut, dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2), bahwa: dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang

merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

D. Dampak sosial dan dampak hukum bagi masyarakat

1. Masyarakat sebagai Lingkungan

Seorang sosiolog akan melihat masyarakat dari sudut hubungan antar manusia, dan proses-proses yang timbul dari hubungan antar manusia tersebut. Para sosiolog telah berusaha untuk merumuskan suatu batasan masyarakat, akan tetapi hasilnya tetap tidak memuaskan. Oleh karena itu, maka lebih baik untuk mengetengahkan ciri-ciri pokok dari masyarakat manusia.

Ciri pertama adalah, adanya orang-orang yang hidup bersama. Di dalam sosiologi tidak ada ukuran yang mutlak atau angka yang pasti, untuk menentukan berapa jumlah manusia yang harus ada, agar dapat disebut sebagai masyarakat. Akan tetapi secara teoritis, maka jumlah minimalnya adalah dua orang yang hidup bersama.

Ciri kedua adalah, bahwa orang-orang yang hidup bersama itu, bercampur untuk waktu yang cukup lama. Mengenai jangka waktu berkumpul atau bercampur, juga tidak ada ukuran mutlak. Yang jelas

adalah, bahwa sebagai salah satu akibatnya, timbul nilai-nilai dan norma-norma yang mengatur perilaku kehidupan bersama tersebut. Hal itu disebabkan, oleh karena manusia mempunyai hasrat untuk senantiasa hidup teratur. Pada mulanya, apa yang dianggap teratur oleh seseorang, mungkin berbeda dengan orang-orang lain. Oleh karena manusia dapat bercakap-cakap, memahami pendirian orang lain, dan mempunyai kemampuan untuk menyesuaikan diri, maka timbullah nilai-nilai dan norma-norma yang merupakan suatu sistem pengatur perilaku diri pribadi maupun antar pribadi. Lama-kelamaan timbul suatu keserasian antara nilai-nilai, norma-norma dengan pola perilaku manusia, yang senantiasa diusahakan untuk dipelihara serta disesuaikan dengan perkembangan kehidupan bersama tersebut.

Ciri ketiga adalah, adanya suatu kesadaran dari masing-masing pribadi, bahwa mereka merupakan suatu kesatuan. Masing-masing menganggap dirinya sebagai bagian dari suatu kesatuan yang lebih besar. Adanya kesadaran tersebut, mungkin disebabkan oleh karena telah adanya keserasian antara nilai-nilai, norma-norma dengan pola perilaku. Adanya kesadaran bahwa manusia merupakan bagian dari suatu kesatuan, antara lain mengakibatkan adanya usaha-usaha untuk senantiasa memelihara dan mengembangkan kesatuan tersebut. Hal itu disebabkan, oleh karena kesatuan tersebut akan dapat menyerasikan kepentingan umum dengan kepentingan-kepentingan pribadi.

Ciri keempat adalah, bahwa sebagai sistem kehidupan bersama, masyarakat menghasilkan kebudayaan. Kebudayaan tersebut merupakan hasil karya, cipta dan rasa kehidupan bersama, yang didasarkan pada karsa. Sebagai suatu proses, maka kebudayaan tidak mungkin dipisahkan dari masyarakat; demikian pula sebaliknya. Setiap unsur kebudayaan merupakan hasil usaha manusia untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan dasarnya. Kalau hasil usaha manusia tersebut benar-benar dapat memenuhi kebutuhan dasarnya yang minimal, maka dikatakan bahwa masyarakat tersebut mempunyai peradaban. Kalau kebudayaan suatu masyarakat tidak berhasil mengatasi tantangan-tantangan yang dihadapi oleh masyarakat, maka kebudayaan dan pendukungnya akan mengalami keruntuhan.

Oleh karena manusia sebagai pribadi maupun di dalam pergaulan hidup mempunyai berbagai kepentingan, maka di dalam setiap masyarakat senantiasa ada berbagai bidang kehidupan. Pada umumnya, bidang-bidang kehidupan tersebut mencakup:

1. Bidang kehidupan politik.
2. Bidang kehidupan ekonomi.
3. Bidang kehidupan sosial.
4. Bidang kehidupan pertahanan-keamanan.
5. Bidang kehidupan hukum.⁶⁹

⁶⁹ Soerjono Soekanto, Heri Tjandrasari, *Beberapa Aspek Sosio Yuridis Masyarakat*, Alumni, Bandung 1983; hal 8-10.

2. Nilai-nilai dalam Masyarakat

Oleh karena adanya hasrat untuk senantiasa hidup teratur, maka warga masyarakat maupun masyarakat itu sendiri merumuskan, mempertahankan dan mengembangkan nilai-nilai. Nilai-nilai tersebut merupakan konsepsi-konsepsi abstrak di dalam diri manusia mengenai hal-hal yang baik (sehingga harus dianuti) dan yang buruk (sehingga harus dihindari). Nilai-nilai tersebut sangat besar fungsinya bagi keteraturan kehidupan bersama, dan merupakan bagian yang normatif (di samping norma-norma yang merupakan konkretisasinya) dari kebudayaan masyarakat yang bersangkutan.

Di dalam kehidupan bermasyarakat, maka ada kecenderungan bahwa manusia diatur oleh pasangan nilai-nilai. Pasangan nilai-nilai tersebut kadang-kadang bersitegang dengan akibat bahwa keserasiannya goyah, sehingga hanya satu nilai saja menjadi pegangan. Akibatnya terjadi ketidak-serasian di dalam kehidupan bersama yang kadang-kadang sama sekali tidak disadari, oleh karena para panutan dalam masyarakat bersikap demikian. Contoh dari pasangan nilai-nilai tersebut adalah, misalnya:

- | | |
|---------------------------|------------------------------|
| 1. Nilai ketertiban | - Nilai ketrentaman. |
| 2. Nilai kepastian hukum | - Nilai kesebandingan hukum. |
| 3. Nilai kepentingan umum | - Nilai kepentingan pribadi. |
| 4. Nilai kebendaan | - Nilai keahlakan. |

Sistem nilai-nilai sebagai suatu gejala yang sangat abstrak, akan dapat ditelaah melalui beberapa indikator tertentu. Indikator-indikator tersebut adalah, antara lain:

1. Penilaian orang terhadap hakekat hidup.
2. Penilaian orang terhadap hakekat karya.
3. Penilaian orang terhadap hakekat waktu.
4. Penilaian orang terhadap lingkungan alam.
5. Penilaian orang terhadap sesamanya atau lingkungan sosial.
6. Penilaian orang terhadap cara mencapai tujuan.
7. Penilaian orang terhadap hak dan kewajiban.⁷⁰

3. Lingkungan Sosial yang Ideal

Suatu lingkungan sosial yang ideal, seyogyanya dapat menyasrakan kepentingan-kepentingan umum dan kepentingan-kepentingan pribadi, sehingga tercapai suatu keadaan yang relatif stabil. Keadaan tersebut digambarkan sebagai suatu keadaan damai atau kedamaian, yang sebenarnya merupakan suatu keserasian antara ketertiban dengan ketentraman.

Ciri-ciri dari ketertiban antara lain antara lain:

1. Adanya kerjasama.
2. Adanya pengendalian terhadap kekerasan.

⁷⁰ Ibid, hal 17-18.

3. Adanya konsistensi.
4. Adanya stabilitas.
5. Adanya keseragaman.
6. Adanya konformitas.
7. Tidak adanya konflik yang negatif.

Adapun ciri-ciri dari ketentraman antara lain, sebagai berikut:

1. Tidak adanya bahaya dari luar.
2. Tidak adanya rasa khawatir.
3. Tidak adanya konflik pribadi.
4. Adanya lembaga-lembaga penyalur rasa tegang.

Di dalam setiap lingkungan hidup pasti akan ada gangguan terhadap keserasiannya. Hal itu mungkin disebabkan oleh faktor-faktor yang berada di luarnya.⁷¹

4. Dampak Hukum terhadap Perilaku Manusia

Di dalam pembicaraan sehari-hari, mungkin diberikan berbagai arti pada hukum. Warga masyarakat, misalnya, cenderung mengartikan hukum sebagai petugas atau mungkin keputusan dari pejabat. Para ahli hukum yang berkecimpung dalam bidang praktis, mempunyai kecenderungan untuk mengartikan hukum sebagai kaidah/norma ataupun tata hukum. Ahli-ahli dalam bidang-bidang ilmu sosial biasanya mengartikan hukum sebagai perilaku ajeg ataupun perilaku unik. Seorang ahli filsafat biasanya

⁷¹ Ibid, hal 20.

mengartikan hukum sebagai jalinan daripada nilai-nilai yang berpasangan yang mungkin bersitegang.

Agar ada suatu pegangan, maka di dalam tulisan ini hukum dapat diartikan sebagai kaidah/tata hukum. Kecuali dari itu, maka mungkin hukum tersebut diartikan sebagai perilaku, oleh karena titik-tolak tulisan ini bersifat sosiologi hukum.

Secara sosiologis, maka hukum berfungsi untuk membimbing manusia, khususnya mengenai perilakunya yang nyata. Di dalam hal ini, maka hukum dapat dipergunakan sebagai sarana pengendalian, maupun untuk merubah ataupun menciptakan yang baru. Di dalam hal ini, maka hukum pun dapat dipergunakan sebagai sarana untuk memperlancar proses interaksi sosial. Dengan demikian, maka secara sosiologis, maka tujuan studi terhadap hukum adalah untuk mengadakan identifikasi terhadap dampak hukum pada perilaku manusia. Misalnya, yang mungkin diteliti adalah antara lain sebab orang mempergunakan hukum, atau sebabnya orang menyalahgunakan hukum atau bahkan tidak mengacuhkan hukum sama sekali.⁷²

Salah satu fungsi hukum, baik sebagai kaidah maupun sikap tindak atau perilaku teratur, adalah membimbing perilaku manusia. Di dalam kenyataan akan dapat dijumpai pelbagai wujud sikap atau perilaku hidup; misalnya, suatu keputusan pihak yang berwenang mengenai berlakunya aturan tertentu merupakan hukum; demikian pula halnya dengan polisi

⁷² Ibid, hal 21.

yang menangkap penjahat, dan seterusnya. Suatu sikap tindak atau perilaku hukum dianggap efektif, apabila sikap tindak atau perilaku pihak lain menunjuk pada tujuan yang dikehendaki; artinya apabila pihak lain tersebut mematuhi hukum.

Di dalam kenyataannya banyak dijumpai contoh-contoh mengenai tidak efektifnya hukum. Di dalam kenyataan tidak jarang orang tidak mengacuhkan hukum atau bahkan melanggarnya dengan terang-terangan. Dengan demikian dapat pula dikatakan bahwa salah satu dampak hukum adalah timbulnya ketidaktaatan pada hukum. Oleh karena itu, maka masalah dampak hukum tersebut tidak hanya terbatas pada timbulnya ketaatan atau kepatuhan pada hukum, namun mencakup efek total dari hukum terhadap sikap tindak atau perilaku, baik yang sifatnya positif maupun negatif (artinya wujudnya kepatuhan ataupun ketidaktaatan).⁷³

Secara sederhana dapat dikatakan, bahwa seseorang taat apabila ia bersikap tindak atau berperilaku sesuai dengan harapan pembentuk hukum.⁷⁴

Konsep dampak hukum berarti sikap tindak atau perilaku yang dikaitkan dengan suatu kaidah hukum, yang isinya berupa larangan, suruhan, atau kebolehan, tanpa mempersoalkan apakah yang menjadi tujuan pembentuk hukum. Akan tetapi di dalam kenyataannya, maka terdapat konsep pengaruh positif atau efektivitas, yang tergantung pada tujuan atau maksud suatu kaidah hukum. Apabila seseorang mengatakan

⁷³ Soerjono Soekanto, *Efektivikasi Hukum dan Peranan Sanksi*, CV. Remadja Karya, Bandung, 1988, hal 3-4.

⁷⁴ Ibid, hal 5.

bahwa suatu kaidah hukum berhasil atau gagal mencapai tujuannya, maka hal itu biasanya diukur dari apakah pengaruhnya berhasil mengatur sikap tindak atau perilaku tertentu sehingga sesuai dengan tujuan tertentu atau tidak.⁷⁵

Kadang-kadang dibedakan antara tujuan langsung dari hukum, dengan tujuannya secara tidak langsung. Dengan tujuan langsung diartikan, sebagai apa yang dinyatakan oleh hukum tersebut, yakni yang dirumuskan secara tegas. Misalnya di dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, dinyatakan bahwa:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah.”

(Catatan: Peraturan Pemerintah termaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Dengan tujuan tidak langsung, dimaksudkan sebagai apa yang diharapkan oleh hukum. Misalnya, di dalam Surat Menteri Pertanian/Agraria Nomor UNDA 4/1/16 (Penjelasan resmi PMPA Nomor 2/1962, maka dinyatakan bahwa perantara yang diberikan oleh para pejabat pembuat akta tanah merupakan “service”). Oleh karena itu, maka tidak diperkenankan untuk memungut dari yang berkepentingan suatu pembayaran tambahan di atas honorarium yang berhak diterimanya.

⁷⁵ Ibid, hal 7.

Di samping tujuan-tujuan tersebut di atas, maka dapat pula dibedakan antara tujuan instrumental dengan tujuan simbolis. Apabila ada tujuan instrumental, maka perumusan suatu kaidah hukum tertuju pada suatu perilaku yang kongkrit. Misalnya, di dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 dirumuskan hal-hal sebagai berikut.

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan sesuatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam peraturan ini disebut: Pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.”

Suatu tujuan simbolis sebenarnya tertuju pada sikap, yang merupakan suatu disposisi untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu, baik terhadap manusia, benda maupun keadaan. Di dalam suatu peraturan perundang-undangan, tidak jarang tujuan simbolis akan dapat diketemukan di dalam penjelasan. Misalnya, Pasal 22 dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 berisikan tujuan instrumental, yang perumusannya adalah sebagai berikut: (ayat 1)

“Mengenai tanah yang sudah dibukukan, maka Pejabat dapat menolak membuat akta sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 jika:

- a. Permintaan itu tidak disertai dengan sertifikat tanah yang bersangkutan.

- b. Tanah yang menjadi obyek perjanjian ternyata masih dalam perselisihan.
- c. Tidak disertai surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya.”

Di dalam penjelasannya, tercantum tujuan simbolisnya, yang antara lain berbunyi, sebagai berikut:

“Untuk mencegah agar supaya mengalihkan sesuatu hak bukan orang yang tidak berhak, maka diserahkannya sertifikat dijadikan syarat mutlak untuk pembuatan akta tanah oleh pejabat, maupun untuk pendaftarannya dalam buku tanah”

Penjelasan tersebut mengungkapkan tujuan simbolis, oleh karena diarahkan (lebih banyak) pada sikap seseorang.⁷⁶

5. Faktor-faktor yang mempengaruhi penegakan hukum

- a. Penegakan hukum; inti dan artinya

Secara konsepsional, maka inti dan arti penegakan hukum terletak pada kegiatan menyeraskan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan di dalam kaidah-kaidah yang mantap dan mengejawantah dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir, untuk menciptakan, memelihara dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup.⁷⁷

Manusia di dalam pergaulan hidup, pada dasarnya mempunyai pandangan-pandangan tertentu mengenai apa yang baik dan apa yang

⁷⁶ Soerjono Soekanto, Heri Tjandrasari, op. cit, hal 23-24.

⁷⁷ Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1983, hal 3.

buruk. Pandangan-pandangan tersebut senantiasa terwujud di dalam pasangan-pasangan tertentu, sehingga misalnya, ada pasangan nilai ketertiban dengan nilai ketentraman, pasangan nilai kepentingan umum dengan nilai kepentingan pribadi, pasangan nilai kelestarian dengan nilai inovatisme, dan seterusnya. Di dalam penegakan hukum, pasangan nilai-nilai tersebut perlu diserasikan; umpamanya, perlu penyerasian antara nilai ketertiban dengan nilai ketentraman. Sebab, nilai ketertiban bertitik tolak pada keterikatan, sedangkan nilai ketentraman titik tolaknya adalah kebebasan. Di dalam kehidupannya, maka manusia memerlukan keterikatan maupun kebebasan di dalam wujud yang serasi.

Pasangan nilai-nilai yang telah diserasikan tersebut, memerlukan penjabaran secara lebih konkrit lagi, oleh karena nilai-nilai lazimnya bersifat abstrak. Penjabaran secara lebih konkrit terjadi di dalam bentuk kaidah-kaidah, dalam hal ini kaidah-kaidah hukum, yang mungkin berisikan suruhan, larangan atau kebolehan. Di dalam bidang hukum tata negara Indonesia, misalnya, terdapat kaidah-kaidah tersebut yang berisikan suruhan atau perintah untuk melakukan tindakan-tindakan tertentu, atau tidak melakukannya. Di dalam kebanyakan kaidah hukum pidana tercantum larangan-larangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan tertentu, sedangkan di dalam bidang hukum perdata ada kaidah-kaidah yang berisikan kebolehan-kebolehan.

Kaidah-kaidah tersebut kemudian menjadi pedoman atau patokan bagi perilaku atau sikap tindak yang dianggap pantas, atau yang seharusnya. Perilaku atau sikap tindak tersebut bertujuan untuk menciptakan, memelihara dan mempertahankan kedamaian. Demikianlah konkretisasi daripada penegakan hukum secara konsepsional.⁷⁸

Atas dasar uraian tersebut di atas dapatlah dikatakan, bahwa gangguan terhadap penegakan hukum mungkin terjadi, apabila ada ketidakserasian antara “tritunggal” nilai, kaidah dan pola perilaku. Gangguan tersebut terjadi, apabila terjadi ketidakserasian antara nilai-nilai yang berpasangan, yang menjelma di dalam kaidah-kaidah yang bersimpang siur, dan pola perilaku tidak terarah yang mengganggu kedamaian pergaulan hidup.⁷⁹

Masalah pokok daripada penegakan hukum sebenarnya terletak pada faktor-faktor yang mungkin mempengaruhinya. Faktor-faktor tersebut adalah sebagai berikut:

1. Faktor hukumnya sendiri.
2. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.

⁷⁸ Ibid, hal 3-4.

⁷⁹ Ibid, hal 4.

5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.⁸⁰

b. Kesadaran hukum

Suatu peraturan untuk berlaku secara efektif didasarkan pada beberapa faktor. Soerjono Soekanto dalam pidato pengukuhan guru besar di Fakultas Hukum Universitas Indonesia pada tahun 1977 mengemukakan bahwa efektivitas hukum ditentukan oleh lima faktor:

1. Hukumnya, misalnya memenuhi syarat yuridis, sosiologis, dan filosofis;
2. Penegak hukumnya, misalnya betul-betul telah melaksanakan tugas dan kewajibannya sebagaimana digariskan oleh hukum yang berlaku;
3. Fasilitasnya, misalnya prasarana yang mendukung dalam proses penegakan hukum;
4. Kesadaran hukum masyarakat, misalnya warga masyarakat bilamana terjadi seorang warga tertabrak di daerah Pamanukan dan Kepetakan (Cirebon) tidak main hakim sendiri;
5. Budaya hukumnya, misalnya perlu ada syarat yang tersirat yaitu pandangan Ruth Benedict tentang adanya budaya malu (shame culture), dan budaya rasa bersalah bilamana seseorang melakukan

⁸⁰ Ibid.

pelanggaran terhadap hukum-hukum yang berlaku (guilty feeling).⁸¹

Paham kesadaran hukum sebenarnya berkisar pada diri warga-warga masyarakat merupakan suatu faktor yang menentukan bagi sahnya hukum. Pada awalnya masalah kesadaran hukum timbul di dalam proses penerapan daripada hukum positif tertulis. Di dalam proses tersebut timbul masalah, oleh karena adanya ketidaksesuaian antara dasar sahnya hukum (yaitu pengendalian sosial dari penguasa atau kesadaran masyarakat) dengan kenyataan-kenyataan dipatuhinya atau tidak ditaatinya hukum positif tertulis tersebut. Merupakan suatu keadaan yang dicita-citakan atau dikehendaki, bahwa ada keserasian proporsional antara pengendalian sosial oleh penguasa, kesadaran warga masyarakat dan kenyataan dipatuhinya hukum positif tertulis.⁸²

Ide tentang kesadaran warga-warga masyarakat sebagai dasar sahnya hukum positif ditemukan dalam ajaran-ajaran tentang RechtSgefühl atau Rechtsbewustzijn yang intinya adalah, bahwa tidak ada hukum yang mengikat warga-warga masyarakat kecuali atas dasar kesadaran hukumnya.⁸³

Ajaran tradisional, pada umumnya bertitik tolak pada suatu anggapan bahwa hukum secara jelas merumuskan perikelakuan-perikelakuan yang dilarang dan atau yang diperbolehkan. Pun bahwa

⁸¹ R. Oltje Salman, *Beberapa Aspek Sosiologis Hukum*, Alumni, Bandung, 1983, hal 62.

⁸² Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, CV. Rajawali, Jakarta, 1982, hal 145.

⁸³ R. Oltje Salman, op. cit, hal 49.

hukum tersebut dengan sendirinya dipatuhi oleh sebagian besar dari warga masyarakat. Ajaran ini terkenal dengan nama *co-variance theory*, yang berasumsi bahwa ada kecocokan antara hukum dengan pola-pola perikelakuan hukum (Ben Kutchinsky, 1973: 102). Ajaran lain menyatakan bahwa hukum hanya efektif apabila didasarkan pada *volksgeist* atau *rechtsbewustzijn*. Suatu hal yang perlu dicatat bahwa ajaran atau teori tersebut mempermasalahkan kesadaran hukum yang dianggap sebagai mediator antara hukum dengan pola-pola perikelakuan manusia di dalam masyarakat baik secara individu maupun kolektif.⁸⁴

Di dalam ilmu hukum, adakalanya dibedakan antara kesadaran hukum dengan perasaan hukum. Perasaan hukum diartikan sebagai penilaian hukum yang timbul secara serta merta dari masyarakat dalam kaitannya dengan masalah keadilan. Kesadaran hukum lebih banyak merupakan perumusan dari kalangan hukum mengenai penilaian tersebut, yang telah dilakukan secara ilmiah. Jadi kesadaran hukum sebenarnya merupakan kesadaran atau nilai-nilai yang terdapat dalam manusia tentang hukum yang ada atau tentang hukum yang diharapkan ada. Dengan demikian yang ditekankan dalam hal ini adalah nilai-nilai tentang fungsi hukum dan bukan terhadap kejadian-kejadian yang konkrit dalam masyarakat yang bersangkutan. Bila demikian, kesadaran hukum menekankan tentang nilai-nilai masyarakat tentang

⁸⁴ Ibid, hal 50.

fungsi apa yang hendaknya dijalankan oleh hukum dalam masyarakat.⁸⁵

Di Indonesia masalah kesadaran hukum mendapat tempat yang sangat penting di dalam politik hukum. Hal ini dapat diketahui sebagaimana tercermin dalam Ketetapan MPR Nomor IV/MPR/1999 tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara yang menyatakan bahwa:

1. Mengembangkan budaya hukum di semua lapisan masyarakat untuk terciptanya kesadaran dan kepatuhan hukum dalam kerangka supremasi hukum dan tegaknya negara hukum.

Pada umumnya kesadaran hukum dikaitkan dengan ketaatan hukum atau efektivitas hukum. Dengan lain perkataan, kesadaran hukum menyangkut masalah apakah ketentuan hukum tertentu benar-benar berfungsi atau tidak dalam masyarakat.⁸⁶

Tentang faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat mematuhi hukum, dapat dikemukakan sebagai berikut:

Compliance, sebagaimana disebut di atas, diartikan sebagai suatu kepatuhan yang didasarkan pada harapan akan suatu imbalan dan usaha untuk menghindarkan diri dari hukuman atau sanksi yang mungkin dikenakan apabila seseorang melanggar ketentuan hukum. Kepatuhan ini sama sekali tidak didasarkan pada suatu keyakinan pada tujuan kaidah hukum yang bersangkutan, dan lebih didasarkan pada pengendalian dari pemegang kekuasaan. Sebagai akibatnya, kepatuhan

⁸⁵ Ibid, hal 51.

⁸⁶ Ibid, hal 53.

hukum akan ada apabila ada pengawasan yang ketat terhadap pelaksanaan kaidah-kaidah hukum tersebut.

Identification, terjadi bila kepatuhan terhadap kaidah hukum ada bukan karena nilai intrinsiknya, akan tetapi agar keanggotaan kelompok tetap terjaga serta ada hubungan baik dengan mereka yang diberi wewenang untuk menerapkan kaidah-kaidah hukum tersebut. Daya tarik untuk patuh adalah keuntungan yang diperoleh dari hubungan-hubungan tersebut, sehingga kepatuhan pun tergantung pada baik buruknya interaksi tadi. Walaupun seseorang tidak menyukai penegak hukum akan tetapi proses identifikasi terhadapnya berjalan terus dan mulai berkembang perasaan-perasaan positif terhadapnya. Hal ini disebabkan, oleh karena orang yang bersangkutan berusaha untuk mengatasi perasaan-perasaan kekhawatirannya terhadap kekecewaan tertentu, dengan jalan menguasai obyek frustrasi tersebut dengan mengadakan identifikasi. Penderitaan yang ada sebagai akibat pertentangan nilai-nilai di atasnya dengan menerima nilai-nilai penegak hukum.

Internalization, pada tahap ini seseorang mematuhi kaidah-kaidah hukum dikarenakan secara intrinsik kepatuhan tadi mempunyai imbalan. Isi kaidah-kaidah tersebut adalah sesuai dengan nilai-nilainya dari pribadi yang bersangkutan, atau karena ia mengubah nilai-nilai yang semula dianutnya. Hasil dari proses tersebut adalah suatu konformitas yang didasarkan pada motivasi secara intrinsik. Titik

sentral dari kekuatan proses ini adalah kepercayaan orang tadi terhadap tujuan dari kaidah-kaidah bersangkutan, terlepas dari pengaruh atau nilai-nilainya terhadap kelompok atau pemegang kekuasaan maupun pengawasannya.⁸⁷

Diantara keempat faktor tersebut di atas, dapat berdiri sendiri-sendiri dapat pula merupakan gabungan dari keseluruhan atau sebagian dari keempat faktor di atas. Jadi seseorang mematuhi hukum dapat dikarenakan ia takut sanksi yang akan dikenakan apabila ia melanggar hukum. Atau mungkin juga seseorang mematuhi hukum karena kepentingan-kepentingannya terjamin oleh hukum, bahkan mungkin ia mematuhi hukum karena ia merasa hukum yang berlaku sesuai dengan nilai-nilai yang ada di dalam dirinya.

Masalah kepatuhan hukum atau ketaatan terhadap hukum merupakan suatu unsur saja dari persoalan yang lebih luas, yaitu kesadaran hukum.

Dari berbagai arti hukum, salah satu di antaranya, hukum diartikan sebagai jaringan nilai-nilai yang merupakan refleksi dari suatu masyarakat. Masalah nilai-nilai dalam hukum erat kaitannya dengan kesadaran hukum. Hal ini dikarenakan kesadaran hukum merupakan suatu penilaian terhadap hukum yang ada serta hukum yang dikehendaki atau yang seharusnya ada.⁸⁸

⁸⁷ Ibid, hal 54.

⁸⁸ Ibid, hal 55.

Terdapat kaitan antara kesadaran hukum dengan kebudayaan hukum. Keterkaitan tersebut dapat dilihat bahwa aspek-aspek kognitif dan perasaan yang seringkali dianggap faktor-faktor yang mempengaruhi hubungan antara hukum dengan pola-pola perilaku manusia dalam masyarakat. Ajaran kesadaran hukum lebih banyak mempermasalahkan kesadaran hukum yang dianggap sebagai mediator antara hukum dengan perilaku manusia baik secara individual maupun kolektif. Oleh karenanya ajaran kesadaran hukum lebih menitikberatkan kepada nilai-nilai yang berlaku pada masyarakat.⁸⁹

Hal ini memerlukan penguraian sedikit tentang nilai-nilai dan berprosesnya nilai-nilai tadi menjadi hukum.

Setiap masyarakat senantiasa mempunyai kebutuhan-kebutuhan utama; dan, di dalam memenuhi kebutuhan-kebutuhan utamanya para warga masyarakat mendapatkan pengalaman-pengalaman tentang faktor-faktor yang mendukung dan menghalang-halangi usahanya untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan utama tersebut. Apabila faktor-faktor tersebut dikonsolidir, maka terciptalah sistem nilai-nilai yang mencakup konsepsi-konsepsi atau patokan-patokan abstrak tentang apa yang dianggap baik dan apa yang dianggap buruk. Secara terperinci, maka nilai-nilai tersebut:

- a. Merupakan abstraksi daripada pengalaman-pengalaman pribadi, sebagai akibat daripada proses interaksi sosial yang kontinu.

⁸⁹ Ibid, hal 58-59.

- b. Senantiasa harus diisi dan bersifat dinamis, oleh karena didasarkan pada interaksi sosial yang dinamis pula.
- c. Merupakan suatu kriterium untuk memilih tujuan-tujuan di dalam kehidupan sosial.
- d. Merupakan sesuatu yang menjadi penggerak manusia ke arah pemenuhan hasrat hidupnya, sehingga nilai-nilai merupakan faktor yang sangat penting di dalam pengarahan kehidupan sosial maupun kehidupan pribadi manusia.⁹⁰

Sistem nilai-nilai tersebut sebenarnya berpokok pangkal pada lima masalah pokok di dalam kehidupan manusia yang mencakup:

- a. Hakekat dan sifat hidup manusia,
- b. Hakekat dari karya manusia,
- c. Hakekat dari kedudukan manusia dalam ruang waktu,
- d. Hakekat dari hubungan manusia dengan alam sekitarnya,
- e. Hakekat dari hubungan manusia dengan sesamanya atau lingkungan sosialnya.⁹¹

Hal-hal tersebut di atas dapat dipakai sebagai petunjuk, apabila hendak mengetahui tentang sistem nilai-nilai yang berlaku baik pada bagian terbesar warga-warga masyarakat, maupun golongan-golongan dan individu-individu tertentu.

⁹⁰ Pendapat R.M. Williams seperti dikutip Soejono Soekanto dalam bukunya *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, CV. Rajawali, Jakarta, 1982, hal 154.

⁹¹ Pendapat Koentjoroningrat, seperti dikutip Soejono Soekanto dalam bukunya *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, CV. Rajawali, Jakarta, 1982, hal 154.

Sistem nilai-nilai menghasilkan patokan-patokan untuk proses yang bersifat psikologis, antara lain, pola-pola berpikir yang menentukan sikap mental manusia, sikap mental yang pada hakekatnya merupakan kecenderungan-kecenderungan untuk bertindak laku, membentuk pola-pola perikelakuan maupun kaidah-kaidah. Dari proses tersebut nyatalah bahwa manusia sebagai warga masyarakat senantiasa berusaha untuk mengarahkan dirinya ke suatu keadaan yang dianggap wajar yang terwujud di dalam pola-pola perikelakuan dan kaidah-kaidah tertentu. Dengan demikian maka sebetulnya manusia hidup di dalam suatu struktur pola perikelakuan dan struktur kaidah untuk hidup, struktur mana sekaligus merupakan suatu pola kehidupan, walaupun kadang-kadang manusia tidak menyadari keadaan tersebut.

Pola-pola kehidupan tersebut merupakan suatu susunan daripada kaidah-kaidah yang erat hubungannya dengan adanya dua aspek kehidupan, yaitu hidup pribadi dan hidup antar pribadi. Apabila pola-pola tersebut sudah mulai tidak dapat menjamin kepentingan-kepentingan manusia, maka niscaya dia akan berusaha untuk mengubahnya atau di dalam bentuknya yang paling ekstrim dia akan menyimpang dari pola-pola tersebut. Dengan demikian maka sebetulnya pola-pola yang mengatur pergaulan hidup manusia terbentuk melalui suatu proses pengkaedahan yang tujuannya sangat tergantung pada obyek pengaturannya, yaitu aspek hidup pribadi atau aspek hidup antar pribadi.

Apabila arah proses pengkaedahan tersebut tertuju pada hubungan antar pribadi atas dasar ketertiban dan ketentaraman yang diharapkan, maka proses tersebut menuju pada pembentukan kaidah-kaidah hukum. Proses pengkaedahan tersebut mungkin terjadi oleh para warga masyarakat atau oleh bagian kecil dari masyarakat yang mempunyai kekuasaan dan berwenang. Maka adanya hukum yang berproses di dalam masyarakat bukanlah semata-mata tergantung dari adanya suatu ketetapan, walaupun ada hukum yang memang berdasarkan pada ketetapan oleh karena proses pengkaedahan dilakukan oleh penguasa. Di lain pihak, apabila hukum tersebut memang sudah ada maka ketetapan dari mereka yang mempunyai kekuasaan dan wewenang, mungkin hanyalah merupakan suatu ketegasan terhadap berlakunya hukum tersebut. Di dalam hal pemegang kekuasaan dan wewenang memelopori proses pengkaedahan tersebut, maka terjadilah proses social engineering; sedangkan apabila yang dilakukan adalah menegaskan hukum yang telah ada, maka yang dilakukan adalah pengendalian sosial.⁹²

Dari keterangan-keterangan di atas kiranya jelas bahwa hukum merupakan konkretisasi daripada sistem nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat. Suatu keadaan yang dicita-citakan adalah adanya kesesuaian antara hukum dengan sistem nilai-nilai tersebut. Konsekuensinya adalah bahwa perubahan pada sistem nilai-nilai harus

⁹² Ibid, hal 158-159.

diikuti dengan perubahan hukum atau di lain pihak hukum harus dapat dipergunakan sebagai sarana untuk mengadakan perubahan pada sistem nilai-nilai tersebut. Dengan demikian nyatalah bahwa masalah kesadaran hukum adalah konsepsi-konsepsi abstrak di dalam diri manusia, tentang keserasian antara ketertiban dengan ketentraman yang dikehendaki atau yang sepantasnya.⁹³

Indikator-indikator dari masalah kesadaran hukum adalah:

- a. Pengetahuan tentang peraturan-peraturan hukum (law awareness).
- b. Pengetahuan tentang isi peraturan-peraturan hukum (law acquaintance).
- c. Sikap terhadap peraturan-peraturan hukum (legal attitude).
- d. Pola-pola perikelakuan hukum (legal behavior).⁹⁴

Setiap indikator menunjuk pada tingkat kesadaran hukum tertentu mulai dari yang terendah sampai dengan yang tertinggi.

Pengetahuan hukum adalah pengetahuan seseorang mengenai beberapa perilaku tertentu yang diatur oleh hukum. Sudah tentu bahwa hukum yang dimaksud di sini adalah hukum tertulis dan hukum tidak tertulis. Pengetahuan tersebut berkaitan dengan perilaku yang dilarang ataupun perilaku yang diperbolehkan oleh hukum. Sebagaimana dapat dilihat di dalam masyarakat bahwa pada umumnya seseorang mengetahui bahwa membunuh, mencuri dan seterusnya dilarang oleh hukum.

⁹³ Ibid, hal 159.

⁹⁴ Loc. Cit.

Pengetahuan hukum tersebut erat kaitannya dengan asumsi bahwa masyarakat dianggap mengetahui isi suatu peraturan manakala peraturan tersebut telah diundangkan.

Pemahaman hukum dalam arti di sini adalah sejumlah informasi yang dimiliki seseorang mengenai isi peraturan dari suatu hukum tertentu. Dengan lain perkataan pemahaman hukum adalah suatu pengertian terhadap isi dan tujuan dari suatu peraturan dalam suatu hukum tertentu, tertulis maupun tidak tertulis, serta manfaatnya bagi pihak-pihak yang kehidupannya diatur oleh peraturan tersebut. Dalam hal pemahaman hukum, tidak disyaratkan seseorang harus terlebih dahulu mengetahui adanya suatu aturan tertulis yang mengatur sesuatu hal. Akan tetapi yang dilihat di sini adalah bagaimana persepsi mereka dalam menghadapi berbagai hal, dalam kaitannya dengan norma-norma yang ada di dalam masyarakat. Persepsi ini biasanya diwujudkan melalui sikap mereka terhadap tingkah laku sehari-hari.

Pemahaman hukum ini dapat diperoleh bila peraturan tersebut dapat atau mudah dimengerti oleh warga masyarakat. Bila demikian, hal ini tergantung pula bagaimanakah perumusan pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan tersebut.

Sikap hukum adalah suatu kecenderungan untuk menerima hukum karena adanya penghargaan terhadap hukum sebagai sesuatu yang bermanfaat atau menguntungkan jika hukum itu ditaati. Sebagaimana terlihat di sini bahwa kesadaran hukum berkaitan dengan

nilai-nilai yang terdapat di masyarakat. Suatu sikap hukum akan melibatkan pilihan warga terhadap hukum yang sesuai dengan nilai-nilai yang ada dalam dirinya sehingga akhirnya warga masyarakat menerima hukum berdasarkan penghargaan terhadapnya.

Pola perilaku hukum merupakan hal yang utama dalam kesadaran hukum, karena di sini dapat dilihat apakah suatu peraturan berlaku atau tidak dalam masyarakat. Dengan demikian sampai seberapa jauh kesadaran hukum dalam masyarakat dapat dilihat dari pola perilaku hukum suatu masyarakat.⁹⁵

R. Otje Salman mengungkapkan bahwa apabila indikator-indikator dari kesadaran hukum dipenuhi, maka derajat kesadaran hukumnya tinggi, begitu pula sebaliknya. Tingginya kesadaran hukum warga masyarakat mengakibatkan para warga masyarakat mentaati ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, begitu pula sebaliknya, apabila derajat kesadaran hukumnya rendah, maka derajat ketaatan terhadap hukum juga rendah.⁹⁶

Apabila dipandang secara sempit, konsepsi kesadaran hukum seakan mensyaratkan terdapatnya peraturan-peraturan hukum terlebih dahulu sebelum kesadaran hukum timbul. Pemikiran tersebut tentu tidak salah apabila memang suatu peraturan telah ada sebelumnya. Dalam sudut pandang yang lebih luas, apabila titik pusat kesadaran hukum adalah peraturan-peraturan hukum, melalui konsepsi ini dapat

⁹⁵ R. Otje Salman, op. cit, hal 57-58.

⁹⁶ Ibid, hal 59.

dilihat sampai sejauh mana efektivitas peraturan-peraturan hukum tersebut dalam masyarakat.⁹⁷

Kesadaran hukum berkaitan pula dengan efektivitas hukum. Salah satu segi pembicaraan mengenai efektivitas hukum seringkali dikaitkan pengaruh hukum terhadap masyarakat. Inti dari pengaruh hukum terhadap masyarakat adalah pola perilaku warga masyarakat yang sesuai dengan hukum yang berlaku atau yang telah diputuskan. Bila hal ini kita kaitkan dengan indikator kesadaran hukum, maka hal ini termasuk pada indikator yang keempat. Jika tujuan hukum tersebut tercapai, yaitu bila warga masyarakat berperilaku sesuai dengan yang diharapkan atau dikehendaki oleh hukum, hal ini dinamakan hukum tersebut efektif. Ambil contoh, jika bagian terbesar dari warga masyarakat Indonesia berperilaku sesuai dengan Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 dan Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 1975 pada proses perkawinan, maka dapat disimpulkan bahwa peraturan perundang-undangan tersebut berlaku efektif dalam masyarakat. Dengan perkataan lain, keinginan pembentuk hukum dan pelaksana hukum dari peraturan perundang-undangan tersebut tercapai.⁹⁸

⁹⁷ Ibid

⁹⁸ Ibid, hal 61-62.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedang penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses, prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.

Penelitian merupakan terjemahan dari Bahasa Inggris yaitu *research* yang berasal dari kata *re* (kembali) dan *to search* (mencari), dengan demikian berarti mencari kembali.

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu maka juga diadakan pelaksanaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.¹

Dalam melakukan penelitian diperlukan data yang akurat baik yang berupa data primer maupun data sekunder. Oleh karena itu metode penelitian digunakan agar didapat penelitian yang memenuhi syarat baik secara kualitas maupun kuantitas.

¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta 1984, hal 6.

Penelitian sebagai sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran-kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten, karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.²

Metode yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah meliputi :

A. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis (Socio Legal Research) karena penelitian ini di samping menggunakan metode ilmu pengetahuan juga menggunakan ilmu-ilmu sosial lainnya.³ Metode yuridis dalam penelitian ini dimaksudkan bahwa penelitian ini ditinjau dari sudut ilmu hukum agraria dan peraturan-peraturan tertulis sebagai data sekunder. Metode yuridis atau dari segi hukum untuk mengetahui peraturan-peraturan yang berlaku, khususnya peraturan yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan.

Sedangkan yang dimaksud dengan pendekatan sosiologis yaitu penelitian yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan tentang bagaimana hubungan hukum dengan masyarakat dan faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan hukum dalam masyarakat. Pendekatan ini dilakukan dengan

² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta 1985, hal 1

³ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal. 34

mengadakan penelitian langsung di lapangan dengan tujuan untuk mengumpulkan data yang obyektif yang disebut sebagai data primer.

B. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai, maka penelitian ini dilakukan secara deskriptif analitis yaitu yang dimaksud untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.⁴ Sehingga dapat diambil data obyektif yang dapat melukiskan kenyataan atau realitas sosial yang kompleks tentang permasalahan yang ada dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan.

C. Populasi dan Penentuan Sampling.

a. Populasi

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala / kejadian atau seluruh unit yang diteliti.⁵ Populasi dalam penelitian ini adalah semua orang yang terkait dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yaitu:

1. Camat Kecamatan Pontianak Barat
2. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Pontianak.
3. Masyarakat yang telah mengurus Surat Keterangan Ahli waris di kantor Kecamatan Pontianak Barat sebanyak 77 (tujuh puluh tujuh) orang dari bulan Januari 2002 sampai dengan bulan Juni 2003.

⁴ Soerjono Soekanto. op.cit., hal 10

⁵ loc. cit

- Masyarakat yang belum mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya yang diperoleh melalui pewarisan ke Kantor Pertanahan Pontianak sebanyak 10 (sepuluh) orang.
 - Masyarakat yang telah mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya yang diperoleh melalui pewarisan ke Kantor Pertanahan Pontianak sebanyak 4 (empat) orang.
4. Kepala Kelurahan wilayah Sungai Jawi Luar, Sungai Jawi Dalam, Sei Beliung, dan Pal Lima.

b. Sampel

Sampel adalah merupakan bagian dari populasi yang merupakan sumber data yang akan diteliti mewakili populasi. Penentuan sampel dilakukan berdasarkan purposive sampling, atau penarikan sampel bertujuan dilakukan dengan cara mengambil sampel didasarkan pada tujuan tertentu.⁶

Adapun mengenai jumlah sampel yang akan diambil menurut Ronny Hanitijo berpendapat bahwa dalam prinsipnya tidak ada peraturan yang ketat secara mutlak menentukan berapa persen sampel tersebut harus diambil dari populasi.⁷

Berdasarkan pendapat tersebut di atas, maka responden yang menjadi sumber data dalam penelitian ini adalah :

1. Camat Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak;
2. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Pontianak;

⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, op. cit., hal 51

⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hal

3. 20 % (Dua puluh persen) dari jumlah populasi yaitu masyarakat yang telah mengurus Surat Keterangan Ahli Waris di Kecamatan Pontianak Barat mulai bulan Januari 2002 sampai dengan bulan Juni 2003 sebanyak 77 (tujuh puluh tujuh) orang atau sama dengan 14 (empat belas) orang.
 - Masyarakat yang belum mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya yang diperoleh melalui pewarisan ke Kantor Pertanahan Pontianak sebanyak 10 (sepuluh) orang.
 - Masyarakat yang telah mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya yang diperoleh melalui pewarisan ke Kantor Pertanahan Pontianak sebanyak 4 (empat) orang.
4. Kepala Kelurahan wilayah Sungai Jawi Luar, Sungai Jawi Dalam, Sei Beliang, dan Pal Lima.

D. Teknik Pengumpulan Data.

Data yang dikumpulkan meliputi data primer maupun data sekunder.

- Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui observasi / pengamatan, interview / wawancara, questioner / angket.⁸

Data primer dalam penelitian ini adalah :

- Wawancara

⁸ Ronny Hanitijo Soemitro, Op. Cit, hal 44

Teknik wawancara yang digunakan secara bebas terpimpin. Wawancara dilakukan terhadap mereka yang telah ditentukan menjadi sampel dalam penelitian ini yaitu :

- a. Camat Kecamatan Pontianak Barat.
- b. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Pontianak.
- c. Kepala Kelurahan wilayah Sungai Jawi Luar, Sungai Jawi Dalam, Sei Beliung dan Pal Lima.
- d. Masyarakat yang telah mengurus Surat Keterangan Ahli Waris di Kantor Kecamatan Pontianak Barat.

Wawancara dilakukan terhadap responden dimana pertanyaan-pertanyaan yang diajukan telah dipersiapkan terlebih dahulu sebagai pedoman bagi penerima informasi akan tetapi dimungkinkan juga timbul pertanyaan lain yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi saat berlangsungnya wawancara.⁹

- Data sekunder, yaitu data yang diperlukan untuk melengkapi data primer.

Adapun data sekunder tersebut terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer yang merupakan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yaitu :
 - UUD 1945 Pasal 33 ayat (3)

⁹ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1984, hal 172.

- UUPA No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
 - PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - PMNA 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.
- b. Bahan Hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer, yaitu :
- Buku-buku ilmiah
 - Makalah
 - Hasil penelitian

E. Analisis Data

Metode analisis data yang dipergunakan Penulis disini adalah metode analisis data yang bersifat kualitatif yaitu suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis yaitu yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta tingkah laku yang nyata yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

Data yang terkumpul dari hasil penelitian yang dilaporkan, belum dapat menghasilkan suatu kesimpulan. Sehingga masih diperlukan usaha-usaha untuk mengolah data tersebut.

Adapun proses pengolahan data mencakup antara lain kegiatan-kegiatan sebagai berikut:

- a. Editing, yaitu memeriksa atau meneliti data yang telah diperoleh untuk menjamin apakah sudah dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataan.
- b. Coding, yaitu mengkategorikan data dengan cara pemberian kode-kode atau simbol-simbol menurut kriteria yang diperlukan pada daftar dan pada pertanyaan dengan ditabulasikan.
- c. Tabulasi, yaitu memindahkan data dari daftar pertanyaan ke dalam tabel-tabel yang telah dipersiapkan untuk maksud tersebut.¹⁰

¹⁰ Rommy Hanitijo Soemitro, op.cit, hal 64-65.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. HASIL PENELITIAN

A.1. Gambaran Umum

A.1.1. Keadaan daerah Kecamatan Pontianak Barat

A.1.1.1. Luas wilayah

Luas wilayah Kecamatan Pontianak Barat seluruhnya adalah 22,11 km² terdiri dari empat kelurahan yaitu Kelurahan Sei Jawi Dalam, Kelurahan Sei Jawa Luar, Kelurahan Sei Beliang, dan Kelurahan Pal lima.

Kelurahan yang terluas yaitu Kelurahan Pal Lima dengan luas 12,06 km², sedangkan luas kelurahan lainnya yaitu Kelurahan Sei Jawa Dalam dengan luas 4,46 km², Kelurahan Sei Jawi Luar dengan luas 2,95 km², dan Kelurahan Sei Beliang dengan luas 2,64 km².

A.1.2. Keadaan penduduk

Berdasarkan registrasi tahun 2002, jumlah penduduk Kecamatan Pontianak Barat sebanyak 177.784 jiwa dengan jumlah penduduk laki-laki sebanyak 60.169 jiwa dan jumlah penduduk perempuan sebanyak 117.615 jiwa.

Adapun daftar data kependudukan wilayah Kecamatan Pontianak Barat tahun 2002 sebagai berikut:

Tabel 1
Data kependudukan wilayah Kecamatan Pontianak Barat tahun 2002

NO	KELURAHAN	LUAS (KM)	RT	RW	JUMLAH PENDUDUK		JUMLAH	KK
					L	P		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	SEI JAWI DALAM	4,46	197	48	19.811	19.600	39.411	10.792
2.	SEI JAWI LUAR	2,95	142	27	19.924	17.883	37.807	7.893
3.	SEI BELIUNG	2,64	137	30	14.665	14.360	29.025	11.022
4.	PAL LIMA	12,06	58	9	5.769	5.603	11.372	2.910
JUMLAH		22,11	534	114	60.169	117.615	117.615	32.617

Sumber: Data monografi Kecamatan Pontianak Barat

Berdasarkan data tabel 1 di atas, jumlah penduduk Sei Jawi Dalam sebanyak 39.411 jiwa terdiri dari laki-laki 19.811 jiwa dan perempuan 19.600 jiwa dengan jumlah KK sebanyak 10.792, jumlah penduduk Sei Jawi Luar sebanyak 37.807 jiwa terdiri dari laki-laki 19.924 jiwa dan perempuan 17.883 jiwa dengan jumlah KK sebanyak 7.893 KK, jumlah penduduk Sei Beliung sebanyak 29.025 jiwa terdiri dari laki-laki 14.665 jiwa dan perempuan 14.360 jiwa dengan jumlah KK sebanyak 11.022 KK, dan jumlah penduduk Pal Lima sebanyak 11.372 jiwa terdiri dari laki-laki 5.769 jiwa dan perempuan 5.603 jiwa dengan jumlah KK sebanyak 2.910 KK.

Berikut akan disajikan data penduduk menurut mata pencaharian Kecamatan Pontianak Barat tahun 2002.

Tabel 2
Data penduduk menurut mata pencaharian Kecamatan Pontianak Barat tahun 2002

NO	KELURAHAN	PETANI	NELAYAN	PENGUSAHA SEDANG BESAR	PENGRAJIN INDUSTRI KECIL	BURUH INDUSTRI	BURUH BANGUNAN	BURUH PERTAM- BANGAN	BURUH PERKEBUN- AN	PEDAGANG	PENGANG- KUTAN	PNS	ABRI	PENSIUN	PETER- NAK
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	SELJAWI DALAM	2.145	1.617	2.225	3.487	1.479	4.495	1.531	4.106	3.365	4.619	1.470	727	6675	208
2	SELJAWI LUAR	2.018	1.625	2.116	3.259	1.754	3.614	2.120	2.185	3.214	4.451	1.125	886	756	372
3	SEIBELIUNG	1.523	340	1.010	1.614	1.023	2.681	1.005	1.442	2.720	4.250	912	615	520	227
4	PAL LIMA	1.034	350	574	749	417	979	574	1.540	960	1.611	247	211	271	62
		6.783	3.932	5.895	9.109	4.673	11.769	5.230	9.273	10.259	14.931	3.754	2.439	2.222	869

Sumber: Data monografi Kecamatan Pontianak Barat

UPT-PUSTAK-UNDIP

Berdasarkan data tabel 2 di atas, mata pencaharian penduduk Kelurahan Sei Jawi adalah petani 2.145 jiwa, nelayan 1.617 jiwa, pengusaha sedang besar 2.255 jiwa, pengrajin industri kecil 3.487 jiwa, buruh industri 1.479 jiwa, buruh bangunan 4.495 jiwa, buruh pertambangan 1.531 jiwa, buruh perkebunan 4.106 jiwa, pedagang 3.365 jiwa, pengangkutan 4.619 jiwa, PNS 1.470 jiwa, ABRI 727 jiwa, pensiunan 675 jiwa, peternak 208 jiwa, lain-lain 7.232 jiwa. Mata pencaharian penduduk Kelurahan Sei Jawi Luar adalah petani 2.018 jiwa, nelayan 1.625 jiwa, pengusaha sedang besar 2.116 jiwa, pengrajin industri kecil 3.259 jiwa, buruh industri 1.754 jiwa, buruh bangunan 3.614, buruh pertambangan 2.120 jiwa, buruh perkebunan 2.185 jiwa, pedagang 3.214 jiwa, pengangkutan 4.451 jiwa, PNS 1.125 jiwa, ABRI 886 jiwa, pensiun 756 jiwa, peternak 372 jiwa, lain-lain 8.249 jiwa. Mata pencaharian penduduk Kelurahan Sei Beliong adalah petani 1.523 jiwa, nelayan 340 jiwa, pengusaha sedang besar 1.010 jiwa, pengrajin industri kecil 1.614 jiwa, buruh industri 1.023 jiwa, buruh bangunan 2.681 jiwa, buruh pertambangan 1.005 jiwa, buruh perkebunan 1.442 jiwa, pedagang 2.720 jiwa, pengangkutan 4.250 jiwa, PNS 912 jiwa, ABRI 615 jiwa, pensiun 520 jiwa, peternak 227 jiwa, lain-lain 9.143 jiwa. Mata pencaharian penduduk Pal Lima adalah petani 1.034 jiwa, nelayan 350 jiwa, pengusaha sedang besar 574 jiwa, pengrajin industri kecil 749 jiwa, buruh industri 417 jiwa, buruh bangunan 979 jiwa, buruh pertambangan 574 jiwa, buruh perkebunan 1.540 jiwa, pedagang 960 jiwa, pengangkutan 1.611 jiwa, PNS 247 jiwa, ABRI 211 jiwa, pensiun 271 jiwa, peternak 62 jiwa, lain-lain 1.853 jiwa.

A.1.3. Keadaan agama

Menurut data monografi Kecamatan Pontianak Barat, masyarakat Kelurahan Sei Jawi Dalam yang beragama Islam 28.402 jiwa, Khatolik 176 jiwa, Protestan 1.278 jiwa, Hindu 145 jiwa, Budha 9.186 jiwa, masyarakat Kelurahan Sei Jawi Luar yang beragama Islam 26.426 jiwa, Khatolik 1.427 jiwa, Protestan 1.074 jiwa, Hindu 133 jiwa, Budha 8.137 jiwa, masyarakat Kelurahan Sei Beliang yang beragama Islam 14.557 jiwa, Khatolik 2.251 jiwa, Protestan 2.048 jiwa, Hindu 164 jiwa, Budha 8.293 jiwa, masyarakat Kelurahan Pal Lima yang beragama Islam 8.151 jiwa, Khatolik 424 jiwa, Protestan 314 jiwa, Hindu 190 jiwa, Budha 1.936 jiwa.

Berikut akan disajikan data penduduk menurut agama Kecamatan Pontianak Barat tahun 2002

Tabel 3
Data penduduk menurut agama Kecamatan Pontianak Barat tahun 2003

NO	KELURAHAN	ISLAM	KHATOLIK	PROTESTAN	HINDU	BUDHA	JUMLAH
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	SEI JAWI DALAM	28.402	176	1.278	145	9.186	39.187
2.	SEI JAWI LUAR	26.426	1.427	1.074	133	8.137	37.197
3.	SEI BELIUNG	14.557	2.251	2.048	164	8.293	28.313
4.	PAL LIMA	8.151	424	314	190	1.936	11.015
JUMLAH		78.536	4.971	5.924	632	27.552	117.615

Sumber: Data monografi Kecamatan Pontianak Barat

A.2. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan di Kantor Pertanahan Pontianak

A.2.1. Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan di Kecamatan Pontianak Barat tidak terlepas dari tata

cara/prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Untuk keperluan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang sudah didaftar (bersertifikat) sebagaimana yang diwajibkan dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, maka syarat-syarat yang wajib diserahkan oleh yang menerima hak sebagai warisan atau kuasanya kepada Kepala Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut:

1. Sertifikat hak atas tanah atas nama Pewaris.
2. Surat kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam sertifikat yang bersangkutan dari Kepala Desa/Lurah tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi lain yang berwenang.
3. Surat tanda bukti sebagai ahli waris yang dapat berupa:
 - 1) Wasiat dari Pewaris, atau
 - 2) Putusan Pengadilan,
 - 3) Penetapan hakim/Ketua Pengadilan, atau
 - 4) - Bagi warga negara Indonesia asli: surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia.

- Bagi warga negara Indonesia keturunan Tionghoa: Akta keterangan hak mewaris dari Notaris.
 - Bagi warga negara keturunan Timur Asing lainnya: Surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.
4. Surat kuasa tertulis dari ahli waris apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan ahli waris yang bersangkutan.
 5. Bukti identitas ahli waris.
 6. Apabila pada waktu permohonan pendaftaran peralihan sudah ada putusan pengadilan atau penetapan hakim/Ketua pengadilan atau akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, maka putusan/penetapan atau akta tersebut juga dilampirkan pada permohonan tersebut.

Untuk keperluan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang belum didaftar sebagaimana yang diwajibkan dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, maka syarat-syarat yang wajib diserahkan oleh yang menerima hak sebagai warisan atau kuasanya kepada Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut:

1. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan

2. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan;

Dokumen-dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah pada yang mewariskan itu diperlukan, karena pendaftaran peralihan haknya baru dapat dilakukan setelah dilaksanakan pendaftaran untuk pertama kali hak yang bersangkutan atas nama yang mewariskan.

3. Surat kematian atas nama pemegang hak dari Kepala Desa/Lurah tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau lain yang berwenang.
4. Surat tanda bukti sebagai ahli waris yang dapat berupa:
 - 1) Wasiat dari pewaris, atau
 - 2) Putusan Pengadilan,
 - 3) Penetapan Hakim/Ketua Pengadilan.
 - 4) - Bagi warga negara Indonesia asli: Surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia.
 - Bagi warga negara Indonesia keturunan Tionghoa: Akta keterangan hak mewaris dari Notaris.

- Bagi warga negara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya:

Surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.

5. Surat kuasa tertulis dari ahli waris apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan ahli waris yang bersangkutan.
6. Bukti identitas ahli waris.
7. Apabila pada waktu permohonan pendaftaran peralihan sudah ada putusan pengadilan atau penetapan hakim/Ketua Pengadilan atau akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, maka putusan/penetapan atau akta tersebut juga dilampirkan pada permohonan tersebut.

Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris yang bersangkutan.

Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan pada waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan, bahwa hak atas tanah jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan haknya dilakukan langsung kepada penerima warisan yang bersangkutan, berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut, tanpa alat bukti peralihan hak lain, misalnya akta PPAT.

Akta pembagian waris tersebut dapat dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi atau dengan akta notaris.

Warisan berupa hak atas tanah yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau pada waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka, berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut. Sesudah hak tersebut didaftar sebagai hak bersama, pendaftaran pembagian hak tersebut selanjutnya dilakukan menurut ketentuan pembagian hak bersama, yang diatur dalam Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

A.2.2 Pencatatan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan

Pencatatan pendaftaran peralihan haknya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan menurut Ketentuan Pasal 105 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 tahun 1997, yaitu sebagai berikut:

- a. Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk;
- b. Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hak penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, dan

kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan;

- c. Pencoretan dan penulisan nama pemegang hak lama dan yang baru itu dilakukan juga pada sertifikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama;
- d. Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada daftar nama penerima hak.

A.3. Faktor-faktor Penyebab Belum Didaftarkannya Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan

A.3.1. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik atau data yuridis objek pendaftaran yang telah didaftar

Salah satu peristiwa hukum yang merupakan perubahan data yuridis sebagaimana yang diatur dalam Pasal 94 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 tahun 1997, yaitu peralihan hak karena pewarisan.

Merupakan kewajiban, bagi para pemegang hak karena pewarisan untuk mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 36 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi

ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir.¹

Tabel 4
Pengetahuan responden terhadap Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

No	Alternatif	Frekuensi	Prosentase
1.	Mengetahui	4	28,57%
2.	Tidak mengetahui	10	71,43%
Jumlah		14	100%

Sumber Data: Hasil penelitian lapangan yang diolah tahun 2003

Berdasarkan tabel 4 di atas dapat diketahui bahwa sebagian besar responden tidak mengetahui tentang Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini terlihat sebanyak 10 responden atau sebesar 71,43% tidak mengetahui tentang Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan yang mengetahui hanya 4 responden atau sebesar 28,57%.

Ketidaktahuan masyarakat pemegang hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebabkan kurangnya sosialisasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah kepada masyarakat. Apabila suatu perundang-undangan telah diterbitkan dan diundangkan menurut prosedur yang sah dan resmi maka secara yuridis peraturan perundang-undangan tersebut berlaku. Kemudian timbul asumsi, bahwa setiap warga masyarakat dianggap mengetahui adanya

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999, hal 491.

undang-undang. Asumsi tadi sebenarnya di dalam kenyataannya tidak demikian.

Kemudian dari hasil wawancara dengan Lurah Kelurahan Sungai Jawi Luar, Lurah Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Lurah Kelurahan Sungai Beliung, dan Lurah Kelurahan Pal Lima diperoleh keterangan bahwa warga Kelurahan Sungai Jawi Luar, Sungai Jawi Dalam, Sungai Beliung, dan warga Kelurahan Pal Lima sebagian besar tidak mengetahui tentang Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan upaya untuk mensosialisasikan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah belum pernah dilaksanakan di Kecamatan Pontianak Barat baik yang berupa penerangan hukum maupun penyuluhan hukum tentang Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya yang berkaitan dengan pentingnya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan.²

Kemudian untuk mengetahui apakah responden mengetahui tentang pentingnya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan dapat dilihat pada tabel 5 berikut ini:

² Hasil wawancara Penulis dengan Lurah Kelurahan Sungai Jawi Luar Bapak H. Sy. Alkadrie, S. Ip, Msc, Lurah Kelurahan Sungai Jawi Dalam Bapak Hadi, S.Sos, Lurah Kelurahan Sungai Beliung Bapak Achmad Tjaruddin, dan Lurah Kelurahan Pal Lima Bapak Bujang Syafatli, tanggal 25 Juni 2003.

Tabel 5
Pengetahuan responden tentang pentingnya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan

No	Alternatif	Frekuensi	Prosentase
1.	Mengetahui	4	28,57%
2.	Tidak mengetahui	10	71,43%
Jumlah		14	100%

Sumber Data: Hasil penelitian lapangan yang diolah tahun 2003

Berdasarkan tabel 5 di atas dapat diketahui sebanyak 4 responden atau sebesar 28,57% yang mengetahui tentang pentingnya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan, sedangkan 10 responden atau 71,43% tidak mengetahui pentingnya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah.

Salah satu indikator dari kesadaran hukum adalah pemahaman hukum, yang dalam hal ini adalah pemahaman terhadap pentingnya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan. Pemahaman hukum merupakan suatu pengertian terhadap tujuan peraturan perundang-undangan serta manfaatnya bagi pihak-pihak yang kehidupannya diatur oleh peraturan perundang-undangan tersebut. Untuk sampai ke taraf pemahaman hukum sebelumnya harus mengetahui peraturan hukum terlebih dahulu. Pengetahuan terhadap isi peraturan hukum menyebabkan timbulnya kepatuhan terhadap peraturan tersebut. Dalam hal pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan, masyarakat pemegang hak milik atas tanah yang belum mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya tidak mengetahui tentang Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang

disebabkan kurangnya sosialisasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah kepada masyarakat. Ketidaktahuan masyarakat tentang Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebabkan tidak adanya pemahaman hukum terhadap pentingnya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan.

Sedangkan bagi masyarakat pemegang hak milik atas tanah yang mengetahui pentingnya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan adalah pengetahuan terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebabkan timbulnya pemahaman tentang pentingnya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan. Mereka mengetahui bahwa dengan didaftarkannya peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan akan diperoleh sertifikat yang berfungsi sebagai alat bukti yang kuat yang memberikan kepastian hak atas tanah, subjek atas tanah, dan objek hak atas tanah.

Kemudian untuk mengetahui apakah responden mengetahui tentang kewajibannya untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya yang diperoleh secara pewarisan dapat dilihat pada tabel 6 berikut ini:

Tabel 6
Pengetahuan responden tentang kewajibannya untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya yang diperoleh secara pewarisan

No	Alternatif	Frekuensi	Prosentase
1.	Mengetahui	4	28,57%
2.	Tidak mengetahui	10	71,43%
Jumlah		14	100%

Sumber Data: Hasil penelitian lapangan yang diolah tahun 2003

Berdasarkan tabel 6 di atas diketahui bahwa responden yang mengetahui tentang kewajibannya untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya yang diperoleh secara pewarisan sebanyak 4 responden atau sebesar 28,57%, sedangkan 10 responden atau 71,43% tidak mengetahui tentang kewajibannya untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya yang diperoleh secara pewarisan.

Pemegang hak atas tanah yang diperoleh secara pewarisan berkewajiban untuk mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 36 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir.³

³ Boedi Harsono, Loc. cit

A.3.2. Faktor-faktor penyebab belum didaftarkannya peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan

Tabel 7
Faktor-faktor penyebab belum didaftarkannya peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan

No	Alternatif	Frekuensi	Prosentase
1.	Belum akan melakukan jual beli terhadap tanah yang diwarisi	7	70%
2.	Tidak adanya sanksi yang dijatuhkan bagi pemegang hak milik atas tanah yang belum mendaftarkan peralihan haknya	2	20%
3.	Tidak ada jangka waktu yang mengatur kapan harus dilakukan pendaftaran peralihan hak	1	10%
Jumlah		10	100%

Sumber Data: Hasil wawancara yang diolah tahun 2003

Berdasarkan hasil wawancara dengan masyarakat Kecamatan Pontianak Barat yang belum mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya yang diperoleh karena pewarisan ke Kantor Pertanahan diketahui bahwa faktor-faktor penyebab belum didaftarkannya peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan ke Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut:

1. Belum akan melakukan perbuatan hukum jual beli terhadap tanah yang diwarisi.

Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak meninggal dunia. Sejak saat itu para ahli waris menjadi pemegang haknya yang baru. Mengenai siapa yang menjadi ahli waris diatur dalam Hukum Perdata yang berlaku bagi pewaris.⁴

⁴ Ibid, hal 504.

Meskipun secara hukum pada saat pewaris meninggal hukum ahli waris sudah menjadi pemegang haknya yang baru, namun sesuai dengan ketentuan Pasal 36 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 merupakan kewajiban bagi pemegang haknya untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya ke Kantor Pertanahan. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir.⁵

Masyarakat Kecamatan Pontianak Barat pada umumnya baru akan mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya yang diperoleh secara pewarisan apabila mereka akan melakukan jual beli terhadap tanah yang mereka warisi. Apabila belum mau melakukan jual beli terhadap tanah yang mereka warisi maka mereka belum akan mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya. Dengan demikian pendaftaran peralihan hak milik atas tanah baru akan dilaksanakan apabila terdesak akan kebutuhan jual beli.⁶

2. Tidak adanya sanksi yang dijatuhkan bagi pemegang hak milik atas tanah yang belum mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya.

Tidak adanya sanksi yang dijatuhkan bagi pemegang hak apabila mereka belum mendaftarkan peralihan haknya menyebabkan

⁵ Ibid, hal 505.

⁶ Hasil wawancara Penulis dengan masyarakat yang belum mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya, tanggal 27 Juni 2003.

pemegang hak cenderung membiarkan tanah yang diperolehnya secara warisan belum terdaftar.⁷

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah ada pasal yang mengatur secara khusus sanksi yang dijatuhkan bagi pemegang hak apabila mereka melalaikan kewajibannya untuk segera mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya. Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa kealpaan ahli waris terhadap kewajiban yang dimaksud dalam Pasal 20 dikenakan denda Rp 100,00 untuk tiap-tiap hak atas tanah dan selanjutnya untuk tiap-tiap bulan kelambatan berikutnya ditambah dengan Rp 25,00 yang harus dibayar kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang mulai berlaku pada tanggal 8 Oktober 1997 tidak mencantumkan satu pasal pun tentang sanksi yang dapat dikenakan terhadap pemegang hak apabila mereka melalaikan kewajibannya mendaftarkan peralihan hak ke Kantor Pertanahan.

3. Tidak adanya jangka waktu yang mengatur waktu pendaftaran peralihan hak milik atas tanah.

⁷ Loc.cit

Tidak adanya jangka waktu yang mengatur waktu pendaftaran peralihan hak milik atas tanah menyebabkan pemegang hak cenderung membiarkan tanah yang diperolehnya secara warisan belum terdaftar.⁸

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah ada pasal yang mengatur secara khusus jangka waktu bagi pemegang hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan untuk mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan. Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa jika orang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut di waktu 6 bulan sejak tanggal meninggalnya orang itu.

Kemudian berdasarkan hasil wawancara dengan Lurah Kelurahan Sungai Jawi Luar, Lurah Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Lurah Kelurahan Sungai Beliung, dan Kelurahan Pal Lima diketahui bahwa masyarakat cenderung mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diwarisinya apabila baru akan melakukan jual beli terhadap tanah yang mereka warisi. Apabila belum akan melakukan jual beli maka pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang diwarisi belum akan dilakukan.⁹

⁸ Loc. cit

⁹ Hasil wawancara Penulis dengan Lurah Kelurahan Sungai Jawi Luar Bapak H. Sy. Alkadrie, S. Ip, Msc, Lurah Kelurahan Sungai Jawi Dalam Bapak Hadi, S.Sos, Lurah Kelurahan Sungai Beliung Bapak Achmad Tjaruddin, dan Lurah Kelurahan Pal Lima Bapak Bujang Syafatli, tanggal 28 Juni 2003.

Hal yang sama juga dikemukakan oleh Camat Pontianak Barat bahwa masyarakat Kecamatan Pontianak Barat baru mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang mereka warisi apabila akan mengadakan jual beli terhadap tanah yang mereka warisi.¹⁰

Kasubsi Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kota Pontianak Ibu Hj. Hafsah, S.Ip,SH juga mengemukakan bahwa masyarakat pemegang hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan baru mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan apabila ia terdesak kebutuhan jual beli terhadap tanah yang mereka warisi.¹¹

A.4. Faktor-faktor Penyebab Didaftarkannya Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan

Tabel 8
Faktor-faktor penyebab didaftarkannya peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan

No	Alternatif	Frekuensi	Prosentase
1.	Jaminan kepastian hukum	2	50%
2.	Jaminan hutang di bank	2	50%
Jumlah		4	100%

Sumber Data: Hasil wawancara yang diolah tahun 2003

Berdasarkan hasil wawancara dengan masyarakat Kecamatan Pontianak Barat yang sudah mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya yang diperoleh karena pewarisan ke Kantor Pertanahan diketahui

¹⁰ Hasil wawancara Penulis dengan Camat Kecamatan Pontianak Barat Bapak Drs. Zainuddin. M.Si, tanggal 29 Juli 2003.

¹¹ Hasil wawancara Penulis dengan Kasubsi Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kota Pontianak Ibu Hj. Hafsah. AR, S. Ip, SH tanggal 3 Juli 2003

bahwa faktor-faktor penyebab didaftarkannya peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan ke Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut:

1. Untuk memperoleh jaminan kepastian hukum dengan diberikannya sertifikat sebagai alat bukti yang kuat.

Pemegang hak atas tanah mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan karena untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat yang memberikan kepastian hak atas tanah, kepastian subyek hak atas tanah dan kepastian objek hak atas tanah bagi pemegang hak atas tanah. Pemegang hak atas tanah mengetahui bahwa dengan diberikannya sertifikat sebagai alat bukti yang kuat akan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak sebagai ahli waris apabila terjadi sengketa.¹²

2. Untuk mendapatkan pinjaman dari bank dengan sertifikat hak atas tanah sebagai jaminan.

Pemegang hak atas tanah mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan untuk memperoleh sertifikat yang kemudian akan dijadikan jaminan untuk meminjam uang dari bank.¹³

¹² Hasil wawancara Penulis dengan masyarakat yang sudah mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya ke Kantor Pertanahan tanggal 8 Juli 2003.

¹³ Loc. cit

B. PEMBAHASAN

B.1. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan di Kantor Pertanahan Pontianak

B.1.1. Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran yang telah didaftar.¹⁴

Pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah: "Kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan itu misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftar, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu hak yang sudah berakhir, pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah yang haknya sudah didaftar."¹⁵

Salah satu peristiwa hukum yang merupakan perubahan data yuridis sebagaimana yang diatur dalam Pasal 94 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 tahun 1997, yaitu peralihan hak karena pewarisan.

Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak meninggal dunia. Sejak saat itu para ahli waris menjadi

¹⁴ Boedi Harsono, op.cit, hal 491.

¹⁵ Ibid, hal 461.

pemegang haknya yang baru. Mengenai siapa yang menjadi ahli waris diatur dalam Hukum Perdata yang berlaku bagi pewaris.¹⁶

Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir.¹⁷

Untuk keperluan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang sudah didaftar (bersertifikat) sebagaimana yang diwajibkan dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, maka syarat-syarat yang wajib diserahkan oleh yang menerima hak sebagai warisan atau kuasanya kepada Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut:

1. Sertifikat hak atas tanah atas nama Pewaris.
2. Surat kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam sertifikat yang bersangkutan dari Kepala Desa/Lurah tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan atau instansi lain yang berwenang.
3. Surat tanda bukti sebagai ahli waris yang dapat berupa:
 - 1) Wasiat dari Pewaris, atau
 - 2) Putusan Pengadilan,
 - 3) Penetapan hakim/Ketua Pengadilan, atau
 - 4) - Bagi warga negara Indonesia asli: Surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua)

¹⁶ Ibid, hal 504.

¹⁷ Ibid, hal 505.

orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia.

- Bagi warga negara Indonesia keturunan Tionghoa: Akta keterangan hak mewaris dari Notaris.

- Bagi warga negara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya: Surat Keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.

4. Surat kuasa tertulis dari ahli waris apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak milik bukan ahli waris yang bersangkutan.

5. Bukti identitas ahli waris.

6. Apabila pada waktu permohonan pendaftaran peralihan sudah ada putusan pengadilan atau penetapan hakim/Ketua Pengadilan atau akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, maka putusan/penetapan atau akta tersebut juga dilampirkan pada permohonan tersebut.

Untuk keperluan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang belum didaftar, sebagaimana yang diwajibkan dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, maka syarat-syarat yang wajib diserahkan oleh yang menerima hak sebagai warisan atau kuasanya kepada Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut:

1. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa yang bersangkutan menguasai bidang

yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan

2. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan;

Dokumen-dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah pada yang mewariskan itu diperlukan, karena pendaftaran peralihan haknya baru dapat dilakukan setelah dilaksanakan pendaftaran untuk pertama kali hak yang bersangkutan atas nama yang mewariskan.

3. Surat kematian atas nama pemegang hak dari Kepala Desa/Lurah tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau yang lain yang berwenang.
4. Surat tanda bukti sebagai ahli waris yang dapat berupa:
 - 1) Wasiat dari Pewaris, atau
 - 2) Putusan Pengadilan,
 - 3) Penetapan hakim/Ketua Pengadilan, atau
 - 4) - Bagi warga negara Indonesia asli: Surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia.

- Bagi warga negara Indonesia keturunan Tionghoa: Akta keterangan hak mewaris dari Notaris.
 - Bagi warga negara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya: Surat Keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.
5. Surat kuasa tertulis dari ahli waris apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan ahli yang bersangkutan.
 6. Bukti identitas ahli waris.
 7. Apabila pada waktu permohonan pendaftaran peralihan sudah ada putusan pengadilan atau penetapan hakim/Ketua Pengadilan atau akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, maka putusan/penetapan atau akta tersebut juga dilampirkan pada permohonan tersebut.

Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris yang bersangkutan.

Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan pada waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan, bahwa hak atas tanah jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan haknya dilakukan langsung kepada penerima warisan yang bersangkutan, berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut, tanpa alat bukti peralihan hak lain, misalnya akta PPAT.

Akta pembagian waris tersebut dapat dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi atau dengan akta notaris.

Warisan berupa hak atas tanah yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau pada waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka, berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut. Sesudah hak tersebut didaftar sebagai hak bersama, pendaftaran pembagian hak tersebut selanjutnya dilakukan menurut ketentuan pembagian hak bersama, yang diatur dalam Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

B.1.2. Pencatatan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan

Pencatatan pendaftaran peralihan haknya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan menurut Ketentuan Pasal 105 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 tahun 1997, yaitu sebagai berikut:

- a. Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk;
- b. Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hak penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, dan

kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan;

- c. Pencoretan dan penulisan nama pemegang hak lama dan yang baru itu dilakukan juga pada sertifikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama;
- d. Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada daftar nama penerima hak.

B.2. Faktor-faktor Penyebab Belum Didaftarkannya Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan

Dari hasil penelitian diperoleh data bahwa faktor-faktor yang menjadi penyebab belum didaftarkannya peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan adalah karena belum akan dilakukannya perbuatan hukum jual beli terhadap tanah yang diwarisi, tidak adanya sanksi yang dijatuhkan kepada pemegang hak yang belum mendaftarkan peralihan haknya, dan tidak adanya jangka waktu yang pasti tentang kapan pendaftaran hak harus dilakukan oleh pemegang haknya.¹⁸

Hal ini memerlukan penelusuran lebih lanjut yang akan diarahkan pada manusia yang melaksanakan proses tersebut. Di dalam meninjau manusianya, maka kita tidak akan melepaskan diri dari masyarakat yang

¹⁸ Hasil wawancara Penulis dengan masyarakat yang belum mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya ke Kantor Pertanahan tanggal 27 Juni 2003.

menjadi wadah dan proses hubungan antar manusia dan kelompok manusia. Suatu masyarakat dianggap ada apabila mempunyai ciri-ciri.

Ciri pertama adalah, adanya orang-orang yang hidup bersama. Di dalam sosiologi tidak ada ukuran yang mutlak atau angka yang pasti untuk menentukan berapa jumlah manusia yang harus ada, agar dapat disebut sebagai masyarakat. Akan tetapi secara teoritis, maka jumlah minimalnya adalah dua orang yang hidup bersama.

Ciri kedua adalah, bahwa orang-orang yang hidup bersama itu, bercampur untuk waktu yang cukup lama. Mengenai jangka waktu berkumpul atau bercampur, juga tidak ada ukuran mutlak. Yang jelas adalah, bahwa sebagai salah satu akibatnya, timbul nilai-nilai dan norma-norma yang mengatur perilaku kehidupan bersama tersebut. Hal itu disebabkan oleh karena manusia mempunyai hasrat untuk senantiasa hidup teratur. Pada mulanya, apa yang dianggap teratur oleh seseorang, mungkin berbeda dengan orang-orang lain. Oleh karena manusia dapat bercakap-cakap, memahami pendirian orang lain, dan mempunyai kemampuan untuk menyesuaikan diri maka timbullah nilai-nilai dan norma-norma yang merupakan suatu sistem pengatur perilaku diri pribadi maupun antar pribadi. Lama-kelamaan timbul suatu keserasian antara nilai-nilai, norma-norma dengan pola perilaku manusia, yang senantiasa diusahakan untuk dipelihara serta disesuaikan dengan perkembangan kehidupan bersama tersebut.

Ciri ketiga adalah, adanya suatu kesadaran dari masing-masing pribadi, bahwa mereka merupakan suatu kesatuan. Masing-masing

menganggap dirinya sebagai bagian dari suatu kesatuan yang lebih besar. Adanya kesadaran tersebut, mungkin disebabkan oleh karena telah adanya keserasian antara nilai-nilai, norma-norma dengan pola perilaku. Adanya kesadaran bahwa manusia merupakan bagian dari satu kesatuan, antara lain mengakibatkan adanya usaha-usaha untuk senantiasa memelihara dan mengembangkan kesatuan tersebut. Hal ini disebabkan, oleh karena kesatuan tersebut akan dapat menyerasikan kepentingan umum dengan kepentingan-kepentingan pribadi.

Ciri keempat adalah, bahwa sebagai sistem kehidupan bersama, masyarakat menghasilkan kebudayaan. Kebudayaan tersebut merupakan hasil karya, cipta dan rasa kehidupan bersama, yang didasarkan pada karsa. Sebagai suatu proses, maka kebudayaan tidak mungkin dipisahkan dari masyarakat; demikian pula sebaliknya. Setiap unsur kebudayaan merupakan hasil usaha manusia untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan dasarnya. Kalau hasil usaha manusia tersebut benar-benar dapat memenuhi kebutuhan dasarnya yang minimal, maka dikatakan bahwa masyarakat tersebut mempunyai peradaban. Kalau kebudayaan suatu masyarakat tidak berhasil mengatasi tantangan-tantangan yang dihadapi masyarakat, maka kebudayaan dan pendukungnya akan mengalami keruntuhan.

Oleh karena manusia sebagai pribadi maupun di dalam pergaulan hidup mempunyai berbagai kepentingan, maka di dalam setiap masyarakat senantiasa ada berbagai bidang kehidupan. Pada umumnya, bidang-bidang kehidupan tersebut mencakup:

1. Bidang kehidupan politik.
2. Bidang kehidupan ekonomi.
3. Bidang kehidupan sosial.
4. Bidang kehidupan pertahanan-keamanan.
5. Bidang kehidupan hukum.¹⁹

Oleh karena adanya hasrat untuk senantiasa hidup teratur, maka warga masyarakat maupun masyarakat itu sendiri merumuskan, mempertahankan dan mengembangkan nilai-nilai. Nilai-nilai tersebut merupakan konsepsi-konsepsi abstrak di dalam diri manusia mengenai hal-hal yang baik (sehingga harus dianuti) dan yang buruk (sehingga harus dihindari). Nilai-nilai tersebut sangat besar fungsinya bagi keteraturan kehidupan bersama, dan merupakan bagian yang normatif (disamping norma-norma yang merupakan konkretisasinya) dari kebudayaan masyarakat yang bersangkutan.²⁰

Secara terperinci, maka nilai-nilai tersebut:

- a. Merupakan abstraksi daripada pengalaman-pengalaman pribadi, sebagai akibat daripada proses interaksi sosial yang kontinu.
- b. Senantiasa harus diisi dan bersifat dinamis, oleh karena didasarkan pada interaksi sosial yang dinamis pula.
- c. Merupakan suatu kriterium untuk memilih tujuan-tujuan di dalam kehidupan sosial.

¹⁹ Soerjono Soekanto, Heri Tjandrasari, *Beberapa Aspek Sosio Yuridis Masyarakat*, Alumni, Bandung, 1983, hal 8-10.

²⁰ Ibid, hal 17.

- d. Merupakan sesuatu yang menjadi penggerak manusia ke arah pemenuhan hasrat hidupnya, sehingga nilai-nilai merupakan faktor yang sangat penting di dalam pengarahan kehidupan sosial maupun kehidupan pribadi manusia.²¹

Sistem nilai-nilai tersebut sebenarnya berpokok pangkal pada lima masalah pokok di dalam kehidupan manusia yang mencakup:

- a. Hakekat dan sifat hidup manusia,
- b. Hakekat dari karya manusia,
- c. Hakekat dari kedudukan manusia dalam ruang waktu,
- d. Hakekat dari hubungan manusia dengan alam sekitarnya,
- e. Hakekat dari hubungan manusia dengan sesamanya atau lingkungan sosialnya.²²

Sistem nilai-nilai menghasilkan patokan-patokan untuk proses yang bersifat psikologis, antara lain, pola-pola berpikir yang menentukan sikap mental manusia, sikap mental yang pada hakekatnya merupakan kecenderungan-kecenderungan untuk bertingkah laku, membentuk pola-pola perikelakuan maupun kaidah-kaidah. Dari proses tersebut nyatalah bahwa manusia sebagai warga masyarakat senantiasa berusaha untuk mengarahkan dirinya ke suatu keadaan yang dianggap wajar yang terwujud di dalam pola-pola perikelakuan dan kaidah-kaidah tertentu. Dengan demikian maka sebetulnya manusia hidup di dalam suatu struktur pola

²¹ Pendapat R.M. Williams seperti dikutip Soerjono Soekanto dalam bukunya Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum,

²² Pendapat Koentjoroningrat, seperti dikutip Soejono Soekanto dalam bukunya Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum, CV. Rajawali, Jakarta, 1982, hal 154.

perikelakuan dan struktur-struktur untuk hidup, struktur mana sekaligus merupakan suatu pola kehidupan walaupun kadang-kadang manusia tidak menyadari keadaan tersebut.

Pola-pola kehidupan tersebut merupakan suatu susunan daripada kaidah-kaidah yang erat hubungannya dengan adanya dua aspek kehidupan, yaitu hidup pribadi dan hidup antar pribadi. Apabila pola-pola tersebut sudah mulai tidak dapat menjamin kepentingan-kepentingan manusia, maka niscaya dia akan berusaha untuk mengubahnya atau di dalam bentuknya yang paling ekstrim dia akan menyimpang dari pola-pola tersebut. Dengan demikian maka sebetulnya pola-pola yang mengatur pergaulan hidup manusia terbentuk melalui suatu proses pengkaedahan yang tujuannya sangat tergantung pada obyek pengaturannya, yaitu aspek hidup pribadi atau aspek hidup antar pribadi.

Apabila arah proses pengkaedahan tersebut tertuju pada hubungan antar pribadi atas dasar ketertiban dan ketentraman yang diharapkan, maka proses tersebut menuju pada pembentukan kaidah-kaidah hukum. Proses pengkaedahan tersebut mungkin terjadi oleh para warga masyarakat atau oleh bagian kecil dari masyarakat yang mempunyai kekuasaan dan berwenang. Maka adanya hukum yang berproses di dalam masyarakat bukanlah semata-mata tergantung dari adanya suatu ketetapan, walaupun ada hukum yang memang berdasarkan pada ketetapan oleh karena proses pengkaedahan dilakukan oleh penguasa. Di lain pihak, apabila hukum tersebut memang sudah ada maka ketetapan dari mereka yang mempunyai

kekuasaan dan wewenang, mungkin hanyalah merupakan suatu ketegasan terhadap berlakunya hukum tersebut. Di dalam hal pemegang kekuasaan dan wewenang memelopori proses pengkaedahan tersebut, maka terjadilah proses social engineering; sedangkan apabila yang dilakukan adalah menegaskan hukum yang telah ada, maka yang dilakukan adalah pengendalian sosial.²³

Suatu lingkungan sosial yang ideal, seyogyanya dapat menyerasikan kepentingan-kepentingan umum dan kepentingan-kepentingan pribadi, sehingga tercapai suatu keadaan yang relatif stabil. Keadaan tersebut digambarkan sebagai suatu keadaan damai atau kedamaian, yang sebenarnya merupakan suatu keserasian antara ketertiban dengan ketentraman.

Ciri-ciri dari ketertiban antara lain adalah:

1. Adanya kerjasama.
2. Adanya pengendalian terhadap kekerasan.
3. Adanya konsistensi.
4. Adanya stabilitas.
5. Adanya keseragaman.
6. Adanya konformitas.
7. Tidak adanya konflik yang negatif.

Adapun ciri-ciri dari ketentraman antara lain sebagai berikut:

1. Tidak adanya bahaya dari luar.

²³ Ibid, hal 158-159.

2. Tidak adanya rasa khawatir.
3. Tidak adanya konflik pribadi.
4. Adanya lembaga-lembaga penyalur rasa tegang.²⁴

Hukum bertujuan untuk mencapai kedamaian. Kedamaian berarti suatu keserasian antara ketertiban dengan ketentraman. Secara konkrit ciri-ciri ketertiban, adalah sebagai berikut:

1. (Keadaan yang akan dihadapi) dapat diperkirakan.
2. Adanya kerjasama.
3. Pengendalian terhadap kekerasan.
4. Adanya kesesuaian.
5. Keadaan yang langgeng.
6. Adanya kemantapan.
7. Adanya jenjang.
8. Ketaatan.
9. Tidak adanya perselisihan (konflik).
10. Adanya keseragaman.
11. Kebersamaan.
12. Keajegan.
13. Didasarkan pada perintah/suruhan.
14. Adanya urutan-urutan yang tegas.
15. Corak lahiriyah.
16. Tersusun.

²⁴ Ibid, hal 20.

Ekses daripada ketertiban tersebut adalah, suatu keadaan totaliter, oleh karena itu, maka ketertiban senantiasa harus serasi dengan ketentraman, yang ciri-ciri pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Rasa aman, oleh karena tidak ada ancaman fisik maupun mental terhadap diri pribadi.
2. Tidak adanya rasa khawatir.
3. Tidak ada konflik batiniah, yang disebabkan karena keharusan untuk memilih antara hal-hal yang sama baiknya, sama buruknya, atau antara sesuatu yang buruk tetapi menguntungkan dengan sesuatu yang baik tetapi agak merugikan.²⁵

Secara sosiologis, maka hukum berfungsi untuk membimbing manusia, khususnya mengenai perilakunya yang nyata. Di dalam hal ini, maka hukum dapat dipergunakan sebagai sarana pengendalian, maupun untuk merubah ataupun menciptakan yang baru. Di dalam hal ini, hukum pun dapat dipergunakan sebagai sarana untuk memperlancar proses interaksi sosial. Interaksi sosial merupakan wujud daripada hubungan antar manusia (maupun kelompok manusia), yang lazimnya disebut proses interaksi sosial. Interaksi sosial merupakan pola-pola yang tampak, apabila individu ataupun kelompok mengadakan hubungan satu dengan yang lainnya dengan terutama mengetengahkan aspek dimensinya yang saling pengaruh-mempengaruhi.²⁶

²⁵ Soerjono Soekanto, Heri Tjandrasari, op. cit hal 94.

²⁶ Ibid, hal 44.

Dengan demikian, maka secara sosiologis, maka tujuan studi terhadap hukum adalah untuk mengadakan identifikasi terhadap dampak hukum pada perilaku manusia. Misalnya, yang mungkin diteliti adalah antara lain, sebab orang mempergunakan hukum, atau sebabnya orang menyalahkan hukum atau bahkan tidak mengacuhkan hukum sama sekali.²⁷ Dalam hal ini berarti apa yang menyebabkan pemegang hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan belum mendaftarkan peralihan haknya dan mengapa pemegang hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya.

Salah satu fungsi hukum, baik sebagai kaidah maupun sikap tindak atau perilaku teratur, adalah membimbing perilaku manusia. Suatu sikap tindak atau perilaku hukum dianggap efektif, apabila sikap tindak atau perilaku pihak lain menunjuk pada tujuan yang dikehendaki; artinya pihak lain tersebut mematuhi hukum.

Di dalam kenyataannya banyak dijumpai contoh-contoh mengenai tidak efektifnya hukum. Di dalam kenyataan tidak jarang orang tidak mengacuhkan atau bahkan melanggarnya dengan terang-terangan. Dengan demikian dapat pula dikatakan bahwa salah satu dampak hukum adalah timbulnya ketidaktaatan pada hukum. Oleh karena itu, maka masalah dampak hukum tersebut tidak hanya terbatas pada timbulnya ketaatan atau kepatuhan pada hukum, namun mencakup aspek total dari hukum terhadap

²⁷ Ibid, hal 21.

sikap tindak atau perilaku, baik yang sifatnya positif maupun negatif (artinya wujudnya kepatuhan ataupun ketidaktaatan).²⁸

Secara sederhana dapat dikatakan, bahwa seseorang taat apabila ia bersikap tindak atau berperilaku sesuai dengan harapan pembentuk hukum.²⁹

Konsep dampak hukum berarti sikap, tindak atau perilaku yang dikaitkan dengan suatu kaidah hukum, yang isinya berupa larangan, suruhan, atau kebolehan, tanpa mempersoalkan apakah yang menjadi tujuan pembentuk hukum. Akan tetapi di dalam kenyataannya, maka terdapat konsep pengaruh positif atau efektivitas, yang tergantung pada tujuan atau maksud suatu kaidah hukum. Apabila seseorang mengatakan bahwa suatu kaidah hukum berhasil atau gagal mencapai tujuannya, maka hal itu biasanya diukur dari apakah pengaruhnya berhasil mengatur sikap tindak atau perilaku tertentu sehingga sesuai dengan tujuan tertentu atau tidak.³⁰

Kadang-kadang dibedakan antara tujuan langsung dari hukum, dengan tujuan secara tidak langsung. Dengan tujuan langsung diartikan sebagai apa yang dinyatakan oleh hukum tersebut, yakni yang dirumuskan secara tegas. Misalnya di dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, dinyatakan bahwa:

²⁸ Soerjono Soekanto, *Efektivitas Hukum dan Peranan Sanksi*, CV. Remadja Karya, Bandung, 1988, hal 3-4.

²⁹ Ibid, hal 5.

³⁰ Ibid, hal 7.

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah.”

(Catatan: Peraturan Pemerintah termaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Kemudian dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dirumuskan bahwa pendaftaran tanah bertujuan:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Di samping tujuan-tujuan tersebut di atas, maka dapat pula dibedakan antara tujuan instrumental dengan tujuan simbolis. Apabila ada tujuan instrumental, maka perumusan suatu kaidah hukum tertuju pada suatu perilaku yang konkrit.³¹ Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat dijumpai dalam Pasal 36 ayat (1).

³¹ Soerjono Soekanto, Heri Tjandrasari, op.cit, hal 23.

Dalam Pasal 36 ayat (1) dirumuskan bahwa pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik dan data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.

Suatu tujuan simbolis sebenarnya tertuju pada sikap, yang merupakan suatu disposisi untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu, baik terhadap manusia, benda maupun keadaan.³² Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat dijumpai dalam Pasal 36 ayat (2). Pasal 36 ayat (2) merumuskan bahwa pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Seperti telah dijelaskan di atas, bahwa salah satu fungsi hukum baik sebagai kaidah maupun sikap tindak atau perilaku teratur adalah membimbing perilaku manusia dimana suatu sikap tindak atau perilaku hukum dianggap efektif, apabila sikap tindak atau perilaku pihak lain menunjuk pada tujuan yang dikehendaki; artinya apabila pihak tersebut mematuhi hukum. Secara sederhana dapat dikatakan bahwa seseorang taat apabila ia bersikap tindak atau berperilaku sesuai dengan harapan pembentuk hukum. Hal mana berkaitan (bergantung) pada tujuan atau maksud suatu kaidah hukum. Apabila seseorang mengatakan bahwa suatu kaidah hukum berhasil atau gagal mencapai tujuannya, maka hal itu biasanya diukur dari apakah pengaruhnya berhasil mengatur sikap tindak atau perilaku tertentu sehingga sesuai dengan tujuan tertentu atau tidak.

³²Ibid, hal 42

Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan ke Kantor Pertanahan merupakan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah agar data yang tersimpan dan disajikan di Kantor Pertanahan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir. Hal mana sesuai dengan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah yaitu untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan seperti yang diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar. Demikian ditentukan dalam Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Suatu kaidah hukum berhasil atau gagal mencapai tujuannya biasanya diukur dari apakah pengaruhnya berhasil mengatur sikap tindak atau perilaku tertentu sehingga sesuai dengan tujuan tertentu atau tidak.³³

Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan baru akan berhasil mencapai tujuannya yaitu terselenggaranya tertib administrasi pertanahan apabila pemegang hak atas tanah menjalankan kewajibannya mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya ke Kantor Pertanahan. Tata usaha pendaftaran tanah yang sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, baru akan tercapai apabila kewajiban pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang

³³ Ibid, hal 3.

diperoleh melalui pewarisan dilaksanakan oleh pemegang haknya. Dengan demikian keberhasilan tujuan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan di bidang pendaftaran tanah (pemeliharaan data pendaftaran tanah) ditentukan oleh perilaku pemegang haknya apakah benar-benar melaksanakan kewajibannya mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 36 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Hasil penelitian menunjukkan tujuan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah belum dapat tercapai karena pemegang hak atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan belum mendaftarkan peralihan haknya sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 36 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Faktor-faktor yang menjadi penyebabnya adalah belum akan dilakukannya perbuatan hukum jual beli terhadap tanah yang diwarisi, tidak adanya sanksi yang dijatuhkan kepada pemegang hak yang belum mendaftarkan peralihan haknya, dan tidak adanya jangka waktu yang pasti tentang kapan pendaftaran peralihan hak harus dilakukan oleh pemegang haknya.

Berbicara tentang faktor-faktor penyebab belum didaftarkannya peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan tidak terlepas dari pembahasan tentang penegakan hukum.

Secara konsepsional, maka inti dan arti penegakan hukum terletak pada kegiatan menyerasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan di dalam kaidah-kaidah yang mantap dan mengejawantah dan sikap tindak sebagai

rangkaian penjabaran nilai tahap akhir, untuk menciptakan, memelihara dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup.³⁴

Warga-warga masyarakat dan kalangan hukum memberikan pelbagai arti pada hukum, antara lain, sebagai berikut:

- A. Hukum sebagai disiplin.
- B. Hukum sebagai ilmu pengetahuan.
- C. Hukum sebagai kaidah yang pada hakekatnya merupakan pandangan menilai ("Waarderingsoordeel") yang dipergunakan sebagai pedoman perikelakuan yang pantas. Patokan perikelakuan tersebut dapat dirumuskan sebagai:
 - 1. aturan-aturan tentang bagaimana orang seharusnya berperikelakuan terhadap sesamanya.
 - 2. aturan menurut mana manusia berperikelakuan secara nyata dalam pergaulan sesamanya dalam pergaulan hidup.
- D. Hukum sebagai tata hukum.
- E. Hukum sebagai keputusan pejabat.
- F. Hukum sebagai petugas.
- G. Hukum sebagai proses pemerintahan.
- H. Hukum sebagai perangkat perikelakuan yang didasarkan pada:
 - 1. perikelakuan yang ajeg.
 - 2. keyakinan atau kesadaran akan kewajiban hukum.

³⁴ Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1983, hal 3.

- I. Hukum sebagai jaringan penjabaran nilai-nilai yang berpasangan, tetapi tidak jarang bersitegang.

Nilai-nilai tersebut adalah, misalnya:

1. ketertiban – ketentraman
2. kepastian hukum – kesebandingan
3. kepentingan umum – kepentingan pribadi.

Tujuan hukum untuk mencapai kedamaian dalam pergaulan hidup hanya akan tercapai, apabila ada keserasian antara nilai ketertiban (yang bersifat lahiriyah/ekstern) dengan ketentraman yang bersifat batiniyah/intern.

Sehubungan dengan hal tersebut, maka tugas hukum adalah memberikan kepastian hukum yang tertuju pada ketertiban dan memberikan kesebandingan hukum yang tertuju pada ketentraman.

Apabila beberapa pengertian yang dirumuskan terhadap hukum dihubungkan dengan penegakan hukum seperti dirumuskan di muka, maka dapat diperoleh penjabaran, sebagai berikut:

- A. Adanya pasangan nilai-nilai yang perlu diserasikan, yang kemudian dijabarkan secara konkrit dalam:
- B. Kaidah-kaidah hukum yang merupakan pandangan-pandangan menilai dan mengejawantah, yang kemudian menjadi pedoman bagi:
- C. Sikap tindak atau perikelakuan untuk menciptakan, memelihara dan mempertahankan kedamaian.³⁵

³⁵ Soerjono Soekanto, Heri Tjandrasari, op. cit, hal 129-130

Manusia di dalam pergaulan hidup, pada dasarnya mempunyai pandangan-pandangan tertentu mengenai apa yang baik dan apa yang buruk. Pandangan-pandangan tersebut senantiasa terwujud di dalam pasangan-pasangan tertentu, sehingga misalnya, ada pasangan nilai ketertiban dengan nilai ketentraman, pasangan nilai kepentingan umum dengan kepentingan pribadi, pasangan nilai kelestarian dengan nilai inovatisme, dan seterusnya. Di dalam penegakan hukum, pasangan nilai-nilai tersebut perlu diserasikan; umpamanya perlu penyerasian antara nilai ketertiban dengan nilai ketentraman. Sebab, nilai ketertiban bertitik tolak pada keterikatan, sedangkan nilai ketentraman titik tolaknya adalah kebebasan. Di dalam kehidupannya, maka manusia memerlukan keterikatan maupun kebebasan di dalam wujud yang serasi.

Pasangan nilai-nilai yang telah diserasikan tersebut, memerlukan penjabaran secara lebih konkrit lagi, oleh karena nilai-nilai lazimnya bersifat abstrak. Penjabaran secara lebih konkrit terjadi di dalam bentuk kaidah-kaidah hukum, yang mungkin berisi suruhan atau perintah untuk melakukan tindakan-tindakan tertentu, atau tidak melakukannya. Di dalam kebanyakan kaidah hukum pidana tercantum larangan-larangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan tertentu, sedangkan di dalam bidang hukum perdata ada kaidah-kaidah yang berisikan kebolehan-kebolehan.

Kaidah-kaidah tersebut kemudian menjadi pedoman atau patokan bagi perilaku atau sikap tindak yang dianggap pantas, atau yang seharusnya. Perilaku atau sikap tindak tersebut bertujuan untuk menciptakan,

memelihara dan mempertahankan kedamaian. Demikianlah konkretisasi daripada penegakan hukum secara konsepsional.³⁶

Atas dasar uraian tersebut di atas dapatlah dikatakan, bahwa gangguan terhadap penegakan hukum mungkin terjadi, apabila ada ketidakserasian antara “tritunggal” nilai, kaidah dan pola perilaku.³⁷ Jika dikaitkan dengan penelitian ini, berarti dalam proses penegakan hukum pemeliharaan data pendaftaran tanah setiap terjadi perubahan data fisik dan data yuridis, terdapat gangguan karena adanya ketidakserasian antara Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 36 yang mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya ke Kantor Pertanahan apabila terjadi perubahan data fisik atau perubahan data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah didaftar dengan perilaku masyarakat yang belum mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya ke Kantor Pertanahan meskipun telah terjadi perubahan data yuridis yaitu dari pemegang hak yang semula(pewaris) menjadi pemegang hak yang baru yaitu ahli waris.

Masalah pokok daripada penegakan hukum sebenarnya terletak pada faktor-faktor yang mungkin mempengaruhinya. Faktor-faktor tersebut adalah sebagai berikut:

1. Faktor hukumnya sendiri.

³⁶ Soerjono Soekanto, op.cit, hal 3-4.

³⁷ Ibid, hal 4.

2. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.³⁸

Salah satu faktor yang mempengaruhi penegakan hukum ialah faktor masyarakat yaitu lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan, dan jika dikaitkan dengan faktor penyebab belum didaftarkannya peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan adalah faktor pemegang hak belum mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya karena belum akan dilakukannya perbuatan hukum jual beli terhadap tanah yang diwarisi, hal mana berkaitan erat dengan kesadaran hukum masyarakat (pemegang hak) yang bersangkutan.

Setiap perikelakuan dapat disebut sebagai hukum; apabila berlandaskan keyakinan atau kesadaran akan kedamaian, sehingga dapatlah disimpulkan bahwa dalam hubungan ini hukum merupakan keputusan-keputusan (dan perikelakuan ajeg), yang dilandasi keyakinan atau kesadaran akan kedamaian pergaulan hidup. Adapun keyakinan atau kesadaran yang menjadi landasan keajegan maupun keputusan-keputusan, dapatlah dikatakan sebagai wadah jalinan nilai hukum yang mengendap dalam

³⁸ Loc. cit.

sanubari manusia; dan inilah kesadaran hukum. Jadi kesadaran hukum sebenarnya merupakan kesadaran atau nilai-nilai yang terdapat di dalam diri manusia tentang hukum yang ada atau tentang hukum yang diharapkan ada. Sebetulnya yang ditekankan adalah nilai-nilai tentang fungsi hukum dan bukan penilaian hukum terhadap kejadian-kejadian yang konkrit dalam masyarakat yang bersangkutan.³⁹

Kiranya menjadi jelas, bahwa kesadaran hukum sebetulnya menjadi dasar bagi penegakan hukum sebagai proses. Kalau kesadaran hukum merupakan nilai, maka kaidah hukum dan perikelakuan merupakan proses penegakan hukum.⁴⁰

Dari berbagai arti hukum, salah satu diantaranya, hukum diartikan sebagai jaringan nilai-nilai yang merupakan refleksi dari suatu masyarakat. Masalah nilai-nilai dalam hukum erat kaitannya dengan kesadaran hukum. Hal itu dikarenakan kesadaran hukum merupakan suatu penilaian terhadap hukum yang ada serta hukum yang dikehendaki atau yang seharusnya ada.⁴¹ Hal ini memerlukan penguraian sedikit tentang nilai-nilai dan berprosesnya nilai-nilai tadi menjadi hukum.

Setiap masyarakat senantiasa mempunyai kebutuhan-kebutuhan utama; dan di dalam memenuhi kebutuhan-kebutuhan utamanya para warga masyarakat mendapatkan pengalaman-pengalaman tentang faktor-faktor yang mendukung dan menghalang-halangi usahanya untuk memenuhi kebutuhan utama tersebut. Apabila faktor-faktor tersebut dikonsolidir, maka

³⁹ Soerjono Soekanto, Heri Tjandrasari, op. cit, hal 131.

⁴⁰ Loc. cit.

⁴¹ R. Otje Salman, *Beberapa Aspek Sosiologi Hukum*, Alumni, Bandung, 1983, hal 62.

terciptalah sistem nilai-nilai yang mencakup konsepsi-konsepsi atau patokan-patokan abstrak tentang apa yang dianggap baik dan yang dianggap buruk. Secara terperinci maka nilai-nilai tersebut:

- a. Merupakan abstraksi daripada pengalaman-pengalaman pribadi, sebagai akibat daripada proses interaksi sosial yang kontinu.
- b. Senantiasa harus diisi dan bersifat dinamis, oleh karena didasarkan pada interaksi sosial yang dinamis pula.
- c. Merupakan suatu kriterium untuk memilih tujuan-tujuan di dalam kehidupan sosial.
- d. Merupakan sesuatu yang menjadi penggerak manusia ke arah pemenuhan hasrat hidupnya, sehingga nilai-nilai merupakan faktor yang sangat penting di dalam pengarahan kehidupan sosial maupun kehidupan pribadi manusia.⁴²

Sistem nilai-nilai menghasilkan patokan-patokan untuk proses yang bersifat psikologis, antara lain, pola-pola berpikir yang menentukan sikap mental manusia, sikap mental yang pada hakekatnya merupakan kecenderungan-kecenderungan untuk bertindak laku, membentuk pola-pola perikelakuan maupun kaidah-kaidah. Dari proses tersebut nyatalah bahwa manusia sebagai warga masyarakat senantiasa berusaha untuk mengarahkan dirinya ke suatu keadaan yang dianggap wajar untuk terwujud di dalam pola-pola perikelakuan dan kaidah-kaidah tertentu. Dengan demikian maka sebetulnya manusia hidup di dalam suatu struktur pola

⁴² Pendapat R.M. Williams seperti dikutip Soerjono Soekanto dalam bukunya Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum, CV. Rajawali, Jakarta, 1982, hal 154.

perikelakuan dan struktur kaidah untuk hidup, struktur mana sekaligus merupakan suatu pola kehidupan, walaupun kadang-kadang manusia tidak menyadari keadaan tersebut.

Pola-pola kehidupan tersebut merupakan suatu susunan daripada kaidah-kaidah yang erat hubungannya dengan adanya dua aspek kehidupan, yaitu hidup pribadi dan hidup antar pribadi. Apabila pola-pola tersebut sudah mulai tidak dapat menjamin kepentingan-kepentingan manusia, maka niscaya dia akan berusaha untuk mengubahnya atau di dalam bentuknya yang paling ekstrim dia akan menyimpang dari pola-pola tersebut. Dengan demikian maka sebetulnya pola-pola yang mengatur pergaulan hidup manusia terbentuk melalui suatu proses pengkaedahan yang tujuannya sangat tergantung pada obyek pengaturannya, yaitu aspek hidup pribadi atau aspek hidup antar pribadi.

Apabila arah proses pengkaedahan tersebut tertuju pada hubungan antar pribadi atas dasar ketertiban dan ketentraman yang diharapkan, maka proses tersebut menuju pada pembentukan kaidah-kaidah hukum. Proses pengkaedahan tersebut mungkin terjadi oleh para warga masyarakat atau oleh bagian kecil dari masyarakat yang mempunyai kekuasaan dan wewenang. Maka adanya hukum yang berproses di dalam masyarakat bukanlah semata-mata tergantung dari adanya suatu ketetapan, walaupun ada hukum yang memang berdasarkan pada ketetapan oleh karena proses pengkaedahan dilakukan oleh penguasa. Di lain pihak, apabila hukum tersebut memang sudah ada maka ketetapan dari mereka yang mempunyai

kekuasaan dan wewenang, mungkin hanyalah merupakan suatu ketegasan terhadap berlakunya hukum tersebut. Di dalam hal pemegang kekuasaan dan wewenang memelopori proses pengkaedahan tersebut, maka terjadilah proses social engineering; sedangkan apabila yang dilakukan adalah menegaskan hukum yang telah ada, maka yang dilakukan adalah pengendalian sosial.

Dari keterangan-keterangan di atas kiranya jelas bahwa hukum merupakan konkretisasi daripada sistem nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat. Suatu keadaan yang dicita-citakan adalah adanya kesesuaian antara hukum dengan sistem nilai-nilai tersebut. Konsekuensinya adalah bahwa perubahan pada sistem nilai-nilai harus diikuti dengan perubahan hukum atau di lain pihak hukum harus dapat dipergunakan sebagai sarana untuk mengadakan perubahan pada sistem nilai-nilai tersebut. Dengan demikian nyatalah bahwa masalah kesadaran hukum sebetulnya merupakan masalah nilai-nilai. Maka kesadaran hukum adalah konsepsi abstrak di dalam diri manusia, tentang keserasian antara ketertiban dengan ketentraman yang dikehendaki atau yang sepantasnya.⁴³

Indikator-indikator dari masalah kesadaran hukum adalah:

- a. Pengetahuan tentang peraturan-peraturan hukum (law awareness).
- b. Pengetahuan tentang isi peraturan-peraturan hukum (law acquaintance).
- c. Sikap terhadap peraturan-peraturan hukum (legal attitude).

⁴³ R. Oltje Salman, op. cit, hal 159.

d. Pola-pola perikelakuan hukum (legal behavior).⁴⁴

Setiap indikator menunjuk pada tingkat kesadaran hukum tertentu mulai dari yang terendah sampai dengan yang tertinggi.

Pengetahuan hukum adalah pengetahuan seseorang mengenai beberapa perilaku tertentu yang diatur oleh hukum. Sudah tentu bahwa hukum yang dimaksud di sini adalah hukum tertulis dan hukum tidak tertulis. Pengetahuan tersebut berkaitan dengan perilaku yang dilarang ataupun perilaku yang diperbolehkan oleh hukum. Sebagaimana dapat dilihat di dalam masyarakat bahwa pada umumnya seseorang mengetahui bahwa membunuh, mencuri, dan seterusnya dilarang oleh hukum.

Pengetahuan hukum tersebut erat kaitannya dengan asumsi bahwa masyarakat dianggap mengetahui isi suatu peraturan manakala peraturan tersebut telah diundangkan.

Pemahaman hukum dalam arti di sini adalah sejumlah informasi yang dimiliki seseorang mengenai isi peraturan dari suatu hukum tertentu. Dengan lain perkataan pemahaman hukum adalah suatu pengertian terhadap isi dan tujuan dari suatu peraturan dalam suatu hukum tertentu, tertulis maupun tidak tertulis, serta manfaatnya bagi pihak-pihak yang kehidupannya diatur oleh peraturan tersebut. Dalam hal pemahaman hukum, tidak disyaratkan seseorang harus terlebih dahulu mengetahui adanya suatu aturan tertulis yang mengatur sesuatu hal. Akan tetapi yang dilihat di sini adalah bagaimana persepsi mereka dalam menghadapi berbagai hal, dalam

⁴⁴ Loc. cit.

kaitannya dengan norma-norma yang ada dalam masyarakat. Persepsi ini biasanya diwujudkan melalui sikap mereka terhadap tingkah laku sehari-hari.

Pemahaman hukum ini dapat diperoleh bila peraturan tersebut dapat atau mudah dimengerti oleh warga masyarakat. Bila demikian, hal ini tergantung pula bagaimanakah perumusan pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan tersebut.

Sikap hukum adalah suatu kecenderungan untuk menerima hukum karena adanya penghargaan terhadap hukum sebagai sesuatu yang bermanfaat atau menguntungkan jika hukum itu ditaati. Sebagaimana terlihat di sini bahwa kesadaran hukum berkaitan dengan nilai-nilai yang terdapat di masyarakat. Suatu sikap hukum akan melibatkan pilihan warga terhadap hukum yang sesuai dengan nilai-nilai yang ada dalam dirinya sehingga akhirnya warga masyarakat menerima hukum berdasarkan penghargaan terhadapnya.

Pola perilaku hukum merupakan hal yang utama dalam kesadaran hukum, karena di sini dapat dilihat apakah suatu peraturan berlaku atau tidak dalam masyarakat. Dengan demikian sampai seberapa jauh kesadaran hukum dalam masyarakat dapat dilihat dari pola perilaku hukum suatu masyarakat.⁴⁵

R. Oltje Salman mengemukakan bahwa apabila indikator-indikator dari kesadaran hukum dipenuhi, maka derajat kesadaran hukumnya tinggi,

⁴⁵ Op. cit, hal 57-58.

begitu pula sebaliknya. Tingginya kesadaran hukum warga masyarakat mengakibatkan para warga masyarakat mentaati ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, begitu pula sebaliknya, apabila derajat kesadarannya rendah, maka derajat ketaatan terhadap hukum juga rendah.⁴⁶

Apabila dipandang secara sempit, konsepsi kesadaran hukum seakan mensyaratkan terdapatnya peraturan-peraturan hukum terlebih dahulu sebelum kesadaran hukum timbul. Pemikiran tersebut tentu tidak salah apabila memang suatu peraturan telah ada sebelumnya. Dalam sudut pandang yang lebih luas apabila titik pusat kesadaran hukum adalah peraturan-peraturan hukum, melalui konsepsi ini dapat dilihat sampai sejauh mana efektivitas peraturan-peraturan tersebut dalam masyarakat.⁴⁷

Kesadaran hukum berkaitan pula dengan efektivitas hukum. Salah satu segi pembicaraan mengenai efektivitas hukum seringkali dikaitkan dengan pengaruh hukum terhadap masyarakat. Inti dari pengaruh terhadap masyarakat adalah pola perilaku warga masyarakat yang sesuai dengan hukum yang berlaku atau yang telah diputuskan. Bila hal ini dikaitkan dengan indikator kesadaran hukum, maka hal ini termasuk pada indikator yang keempat. Tujuan hukum tersebut tercapai, yaitu bila warga masyarakat berperilaku sesuai dengan yang diharapkan atau dikehendaki hukum. Dengan demikian, jika sebagian besar masyarakat pemegang hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan segera melaksanakan kewajibannya mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya ke Kantor Pertanahan

⁴⁶ Ibid, hal 59.

⁴⁷ Loc. cit.

begitu terjadi pewarisan maka warga masyarakat pemegang hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan berperilaku sesuai dengan yang diharapkan oleh hukum dalam hal ini adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hal ini dinamakan hukum tersebut efektif. Akan tetapi kenyataannya, hasil penelitian menunjukkan masyarakat pemegang hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan baru akan mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya ke Kantor Pertanahan apabila akan melakukan perbuatan hukum jual beli terhadap tanah yang mereka warisi. Berarti, jika belum melakukan jual beli maka pemegang hak belum akan mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya ke Kantor Pertanahan. Dengan demikian, berarti pemegang hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan belum berperilaku sesuai dengan apa yang diharapkan atau dikehendaki oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hal mana menunjukkan bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah belum berlaku efektif bagi masyarakat pemegang hak milik atas tanah yang memperoleh tanahnya melalui pewarisan.

Faktor lainnya yang menjadi penyebab belum didaftarkannya peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan adalah tidak adanya sanksi yang dijatuhkan bagi pemegang hak milik atas tanah yang belum mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya ke Kantor Pertanahan.

Ada suatu kecenderungan yang kuat dalam masyarakat untuk memenuhi hukum oleh karena rasa takut terkena sanksi bagi yang melanggarnya. Salah satu efek yang negatif adalah, bahwa hukum tersebut tidak akan dipatuhi apabila tidak ada yang mengawasi pelaksanaannya secara ketat. Dimana peraturan tidak diawasi secara ketat, maka di situlah “peluang” untuk menerobosnya.⁴⁸

Tentang faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat mematuhi hukum dapat dikemukakan sebagai berikut:

1. Compliance, artinya sebagai suatu kepatuhan yang didasarkan pada harapan akan suatu imbalan dan usaha untuk menghindarkan diri dari hukuman atau sanksi yang mungkin dikenakan apabila seseorang melanggar ketentuan hukum. Kepatuhan ini sama sekali tidak didasarkan pada suatu keyakinan pada tujuan kaidah hukum yang bersangkutan, dan lebih didasarkan pada pengendalian dari pemegang kekuasaan. Sebagai akibatnya, kepatuhan hukum akan ada apabila ada pengawasan yang ketat terhadap pelaksanaan kaidah-kaidah hukum tersebut.
2. Identification, terjadi bila kepatuhan terhadap kaidah hukum ada bukan karena nilai intrinsiknya, akan tetapi agar keanggotaan kelompok tetap terjaga serta hubungan baik dengan mereka yang diberi wewenang untuk menerapkan kaidah-kaidah hukum tersebut. Daya tarik untuk patuh adalah keuntungan yang diperoleh dari hubungan-hubungan tersebut,

⁴⁸ Soerjono Soekanto, Heri Tjandrasari, op. cit, hal 54.

sehingga kepatuhan pun tergantung pada buruk baiknya interaksi tadi. Walaupun seseorang tidak menyukai penegak hukum akan tetapi proses identifikasi terhadapnya berjalan terus dan mulai berkembang perasaan-perasaan kekhawatirannya terhadap kekecewaan tertentu, dengan jalan menguasai obyek frustrasi tersebut dengan mengadakan identifikasi. Penderitaan yang ada sebagai akibat pertentangan nilai-nilai di atasnya dengan menerima nilai-nilai penegak hukum.

3. Internalization, pada tahap ini seseorang mematuhi kaidah-kaidah hukum dikarenakan secara intrinsik kepatuhan tadi mempunyai imbalan. Isi kaidah-kaidah tersebut adalah sesuai dengan nilai-nilainya dari pribadi yang bersangkutan, atau oleh karena dia mengubah nilai-nilai yang semula dianutnya. Hasil dari proses tersebut adalah suatu konformitas yang didasarkan pada motivasi secara intrinsik. Titik sentral dari kekuatan ini adalah kepercayaan orang tadi terhadap tujuan dari kaidah-kaidah bersangkutan, terlepas dari pengaruh atau nilai-nilainya terhadap kelompok atau pemegang kekuasaan maupun pengawasnya.⁴⁹

Dengan demikian salah satu faktor yang ikut menentukan masyarakat mematuhi hukum adalah adanya sanksi karena orang cenderung mentaati hukum untuk menghindarkan diri dari hukuman atau sanksi yang mungkin dikenakan apabila seseorang melanggar hukum. Kepatuhan ini sama sekali tidak didasarkan pada suatu keyakinan pada tujuan kaidah hukum yang bersangkutan, dan lebih didasarkan pada pengendalian dari

⁴⁹ R. Oltje Salman, op. cit, hal 54.

pemegang kekuasaan. Sebagai akibatnya, kepatuhan hukum akan ada apabila ada pengawasan yang ketat terhadap pelaksanaan kaidah-kaidah hukum tersebut.

Oleh karena dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak ada satu pun pasal yang mengatur tentang sanksi maka pemegang hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan cenderung melalaikan kewajibannya mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya ke Kantor Pertanahan.

B.3. Faktor-faktor Penyebab Didaftarkannya Peralihan Hak Milik Atas Tanah yang Diperoleh Melalui Pewarisan

Dari hasil penelitian di lapangan diperoleh data bahwa faktor-faktor yang menjadi penyebab didaftarkannya peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan ke Kantor Pertanahan adalah untuk memperoleh jaminan kepastian hukum dengan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat dan untuk mendapatkan pinjaman dari bank dengan sertifikat hak atas tanah sebagai jaminan.⁵⁰

Ada suatu kecenderungan untuk menyatakan bahwa indikator-indikator kesadaran hukum adalah:

1. Pengetahuan tentang hukum.
2. Pemahaman tentang hukum.
3. Sikap terhadap hukum.

⁵⁰ Hasil wawancara Penulis dengan masyarakat yang sudah mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya ke Kantor Pertanahan tanggal 8 Juli 2003.

4. Perilaku hukum.

Pengetahuan hukum adalah pengetahuan seseorang mengenai beberapa perilaku tertentu yang diatur oleh hukum.

Pemahaman hukum dalam arti di sini adalah sejumlah informasi yang dimiliki seseorang mengenai isi peraturan dari suatu hukum tertentu. Dengan lain perkataan pemahaman hukum adalah suatu pengertian terhadap isi dan tujuan dari suatu peraturan dalam hukum tertentu, tertulis maupun tidak tertulis, serta manfaatnya bagi pihak-pihak yang kehidupannya diatur oleh peraturan tersebut.

Sikap hukum adalah suatu kecenderungan untuk menerima hukum karena adanya penghargaan terhadap hukum sebagai sesuatu yang bermanfaat atau menguntungkan jika hukum itu ditaati.

Pola perilaku hukum merupakan hal yang utama dalam kesadaran hukum, karena di sini dapat dilihat apakah suatu peraturan berlaku atau tidak dalam masyarakat. Dengan demikian sampai seberapa jauh kesadaran hukum dalam masyarakat dapat dilihat dari pola perilaku hukum suatu masyarakat.⁵¹

Jika dikaitkan dengan faktor penyebab didaftarkannya peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yaitu faktor untuk memperoleh jaminan kepastian hukum dengan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, indikator-indikator kesadaran hukum di atas terpenuhi.

⁵¹ Ibid, hal 57-58.

Perilaku hukum merupakan manifestasi dari kesadaran hukum yang relatif tinggi. Dikatakan relatif oleh karena perilaku hukum merupakan perwujudan dari suatu taraf ketaatan hukum tertentu, yang mungkin disebabkan karena:⁵²

1. Rasa takut pada sanksi negatif sebagai akibat melanggar hukum.
2. Ada keinginan kuat untuk memelihara hubungan baik dengan lingkungan.
3. Ada keinginan kuat untuk memelihara hubungan baik dengan penguasa.
4. Sesuai dengan nilai-nilai yang dianut.
5. Sebagian besar dari kepentingan-kepentingan dijamin dan dilindungi oleh hukum.

⁵² Soerjono Soekanto, Heri Tjandrasari, op.cit, hal 96

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian dalam bab-bab terdahulu diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan di Kantor Pertanahan Pontianak adalah sebagai berikut:

Untuk pendaftaran peralihan karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar sebagaimana yang diwajibkan menurut ketentuan dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak sebagai warisan, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya tercatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen yang disebut dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dokumen-dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah pada pewaris diperlukan untuk keperluan pendaftaran untuk pertama kali atas nama pewaris setelah itu dilakukan pendaftaran peralihan haknya.

Jika penerima warisan lebih dari satu orang, pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris yang bersangkutan.

Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan pada waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan, bahwa hak atas tanah jatuh pada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan haknya dilakukan langsung kepada penerima warisan yang bersangkutan, berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.

Warisan berupa hak atas tanah yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau pada waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisan, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka, berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian pembagian waris tersebut.

Pencatatan pendaftaran peralihan haknya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan menurut ketentuan Pasal 105 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 tahun 1997 yaitu:

- a. Nama pemegang hak lama dalam buku tanah dicoret,
- b. Nama atau nama-nama pemegang hak baru ditulis dalam buku tanah dan jika ada juga besarnya bagian tiap pemegang hak tersebut,
- c. Pencoretan dan penulisan nama pemegang hak lama dan yang baru itu dilakukan juga pada sertifikat dan daftar umum yang memuat nama pemegang hak yang lama;
- d. Perubahan juga diadakan pada Daftar Nama.

Sertifikat hak yang sudah dibubuhi catatan perubahan diserahkan kepada pemegang hak yang baru atau kuasanya.

2. Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan belum sepenuhnya terlaksana sesuai tujuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adapun faktor-faktor penyebabnya adalah sebagai berikut:
 - a. Belum akan melakukan perbuatan hukum jual beli terhadap tanah yang mereka warisi.
 - b. Tidak adanya sanksi yang dijatuhkan bagi pemegang hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan yang belum mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya ke Kantor Pertanahan.
 - c. Tidak adanya batas waktu yang mengatur jangka waktu kapan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan.
3. Faktor-faktor penyebab pemegang hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya ke Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut:
 - a. Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dengan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat.
 - b. Untuk mendapatkan pinjaman dari Bank dengan sertifikat hak milik atas tanah sebagai jaminan.

B. Saran-saran

B. Saran-saran

1. Peningkatan kesadaran hukum seyogyanya dilakukan melalui penerangan hukum dan penyuluhan hukum yang teratur atas dasar rencana yang mantap. Penerangan hukum bertujuan utama agar warga masyarakat mengetahui mengenai hukum-hukum tertentu, misalnya, peraturan perundang-undangan tertentu mengenai perkawinan, pajak, pertanahan, dan seterusnya. Yang dijelaskan melalui penerangan hukum mungkin hanya pasal-pasal dari suatu undang-undang, misalnya. Agar masyarakat merasakan manfaatnya, penerangan hukum harus disesuaikan dengan masalah-masalah hukum yang pada suatu waktu dihadapi oleh bagian masyarakat yang menjadi sasaran penerangan hukum.

Penyuluhan hukum merupakan tahap selanjutnya dari penerangan hukum. Tujuan utama dari penyuluhan hukum adalah, agar warga masyarakat memahami hukum-hukum tertentu, sesuai dengan masalah-masalah hukum yang sedang dihadapinya pada suatu saat. Penyuluhan hukum harus berisikan hak-hak dan kewajiban di bidang-bidang tertentu, serta manfaatnya apabila hukum tersebut ditaati.

2. Perlu adanya sanksi yang secara tegas dijatuhkan kepada pemegang hak yang belum mendaftarkan peralihan hak milik yang diperoleh melalui pewarisan ke Kantor Pertanahan. Adanya sanksi diperlukan karena adanya kecenderungan yang kuat dalam masyarakat, untuk mematuhi hukum oleh rasa takut terkena sanksi negatif apabila hukum tersebut dilanggar.

3. Perlu adanya peraturan yang tegas mengenai batas waktu pendaftaran peralihan hak milik atas tanah ke Kantor Pertanahan supaya pemegang hak atas tanah tidak melalaikan kewajibannya untuk segera mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan ke Kantor Pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

Bachtiar Effendi, 1983, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Palaksanaannya*, Alumni, Bandung.

Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.

_____, 1999, *Hukum agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.

Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, 1985, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Eddy Ruchiyat, 1992, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Alumni, Bandung.

Effendy Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT. Raja Grafindo Perkasa, Jakarta.

_____, tth, *Sari Hukum Agraria I, Konversi Hak Atas Tanah, Landreform, Pendaftaran Tanah*, Fakultas Hukum UI, Jakarta.

Imam Suparman, 1995, *Intisari Hukum Waris Indonesia*, CV. Mandar Maju, Bandung.

Liliana Tedjosaputro, 1991, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Ab-Intestato)*, Agung Press, Semarang.

Mudjiono, 1992, *Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta.

Oltje Salman, R., 1983, *Beberapa Aspek Sosiologi Hukum*, Alumni, Bandung.

Perlindungan, A.P, 1982, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung.

_____, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.

Pitlo, A., 1979, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda (Terjemahan M. Isa Arief)*, Intermasa, Jakarta.

Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

_____, 1985, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Satrio, J., 1992, *Hukum Waris*, Alumni, Bandung.

Soebekti Poesponoto, K.N.G, 1960, *Azas dan Susunan Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta.

Soerjono Soekanto, 1988, *Efektivikasi Hukum dan Peranan Sanksi*, CV. Remadja Karya, Bandung.

_____, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.

_____, 1983, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*.

_____, 1982, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, CV. Rajawali, Jakarta.

_____, dan Sri Mamudji, 1985, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan singkat*, Rajawali Press, Jakarta.

_____, dan Heri Tjandrasari, 1983, *Beberapa Aspek Sosio Yuridis Masyarakat*, alumni, Bandung.

Soepomo, 1996, *Bab-bab Tentang Hukum Adat*, Penerbitan Universitas.

Sudaryo Soimin, 1994, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.

Tamakiran S, 1992, *Azas-azas Hukum Waris Menurut Tiga Sistem Hukum*, Pionir Jaya, Bandung.

Wantjik Saleh, K., 1976, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Yandianto, 1996, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, M2S, Bandung.

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.